

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

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

**Montag, 11.09.2017, um 17.00 Uhr,**

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

### TAGESORDNUNG:

#### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder
- 3 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
- 5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Genehmigung der Niederschrift vom 19.06.2017
- 8 Vorstellung der Planung der neuen Kindertagesstätte in Metjendorf durch das Architektenbüro Janßen Bär Partnerschaft  
Vorlage: B/0889/2017

Anl. S. 4 - 9

---

#### **Öffnungszeiten Rathaus:**

montags - freitags von 08:30 - 12:00 Uhr;  
donnerstags 14:00 - 17:30 Uhr

#### **zusätzliche Öffnungszeiten Bürgerbüro**

samstags von 10:00 – 12:00 Uhr

Weitere Termine für Bürgerbüro und Rathaus  
nach Vereinbarung

#### **Bankverbindungen:**

LzO Rastede  
Raiffeisenbank Wiefelstede  
OLB Wiefelstede

#### **Internet:**

<http://www.wiefelstede.de>

#### **IBAN**

DE22 2805 0100 0043 3200 50  
DE33 2806 0228 0100 0012 00  
DE29 2802 0050 1681 7215 00

#### **Gläubiger-ID:**

DE78ZZZ00000081306

#### **BIC**

SLZODE22XXX  
GENODEF1OL2  
OLBODEH2XXX

- 9      Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen";  
hier: a)      Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger  
                 Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite  
         b)      Satzungsbeschluss  
Vorlage: B/0883/2017  
Anl. S. 10 - 112
- 10     115. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans  
Nr. 145);  
hier: a)      Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger  
                 Träger sowie von privater Seite  
         b)      Feststellungsbeschluss  
Vorlage: B/0882/2017  
Anl. S. 113 - 205
- 11     3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede,  
Blumenstraße/Rosenstraße";  
hier: a)      Aufstellungsbeschluss  
         b)      Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung  
                 gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: B/0884/2017  
Anl. S. 206 - 209
- 12     Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 "Wiefelstede, Feldtange";  
hier: a)      Aufstellungsbeschluss  
         b)      Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem.  
                 § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Vorlage: B/0886/2017  
Anl. S. 210 - 216
- 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/0887/2017  
Anl. S. 217 - 219
- 14     Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II "Heidkamp-Nord";  
hier: a)      Aufstellungsbeschluss  
         b)      Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem.  
                 § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Vorlage: B/0885/2017  
Anl. S. 220 - 226
- 15     1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 I "Thienkamp";  
hier: a)      Aufstellungsbeschluss  
         b)      Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung  
                 gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: B/0888/2017  
Anl. S. 227 - 232

- 16 Einwohnerfragestunde
- 17 Anfragen und Anregungen
- 18 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

Aukskel

## **Beratungsvorlage**

**Vorlagen-Nr.: B/0889/2017**

### **Angelegenheit / Tagesordnungspunkt**

**Vorstellung der Planung der neuen Kindertagesstätte in Metjendorf durch das Architektenbüro Janßen Bär Partnerschaft**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.09.2017	nicht öffentlich

### **Situationsbericht / Bisherige Beratung:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.08.2017 die durch das Architekturbüro Janßen Bär Partnerschaft auf der Sitzung des Ausschusses für Generationen und Soziales am 08.08.2017 dargestellte Planung mit dem Grundriss der vorgestellten Variante 4 zustimmend zur Kenntnis genommen und den Bau der Kindertagesstätte gemäß dieser Variante mehrheitlich beschlossen. (auf den Anhang der Niederschrift des Ausschusses für Generationen und Soziales wird hierzu verwiesen.)

In gleicher Sitzung wurde beschlossen, die Ausführungs- und Genehmigungsplanung an das Architekturbüro Janßen Bär Partnerschaft zu vergeben und noch notwendige Änderungen in der Detail- und Dachplanung sollten über den Bau- und Umweltausschuss dem Verwaltungsausschuss erneut vorgelegt werden.

Das Architekturbüro wird in der Sitzung die weitergehenden Planungen vorstellen. Grundriss und Ansichten sind in der Anlage schon beigefügt. Die Kostenberechnung als Anlage zu dieser Beratungsvorlage wird kommende Woche nachgereicht.

### **Finanzierung:**

Die notwendigen zusätzlichen finanziellen Mittel müssen in einem 2. Nachtrag für 2017 zur Verfügung gestellt oder im Haushalt 2018 eingeplant werden.

### **Vorschlag / Empfehlung:**

**Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt den Bau der neuen Kindertagesstätte in Metjendorf gemäß der Vorstellung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.09.2017.**

**Anlagen:**

KiTa Metjendorf-EG  
KiTa Metjendorf-Dach  
Eingang rot-blau  
Garten rot-blau

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Sigrid Lemp  
Fachbereichsleiterin

# Variante 04.1 - Satteldach

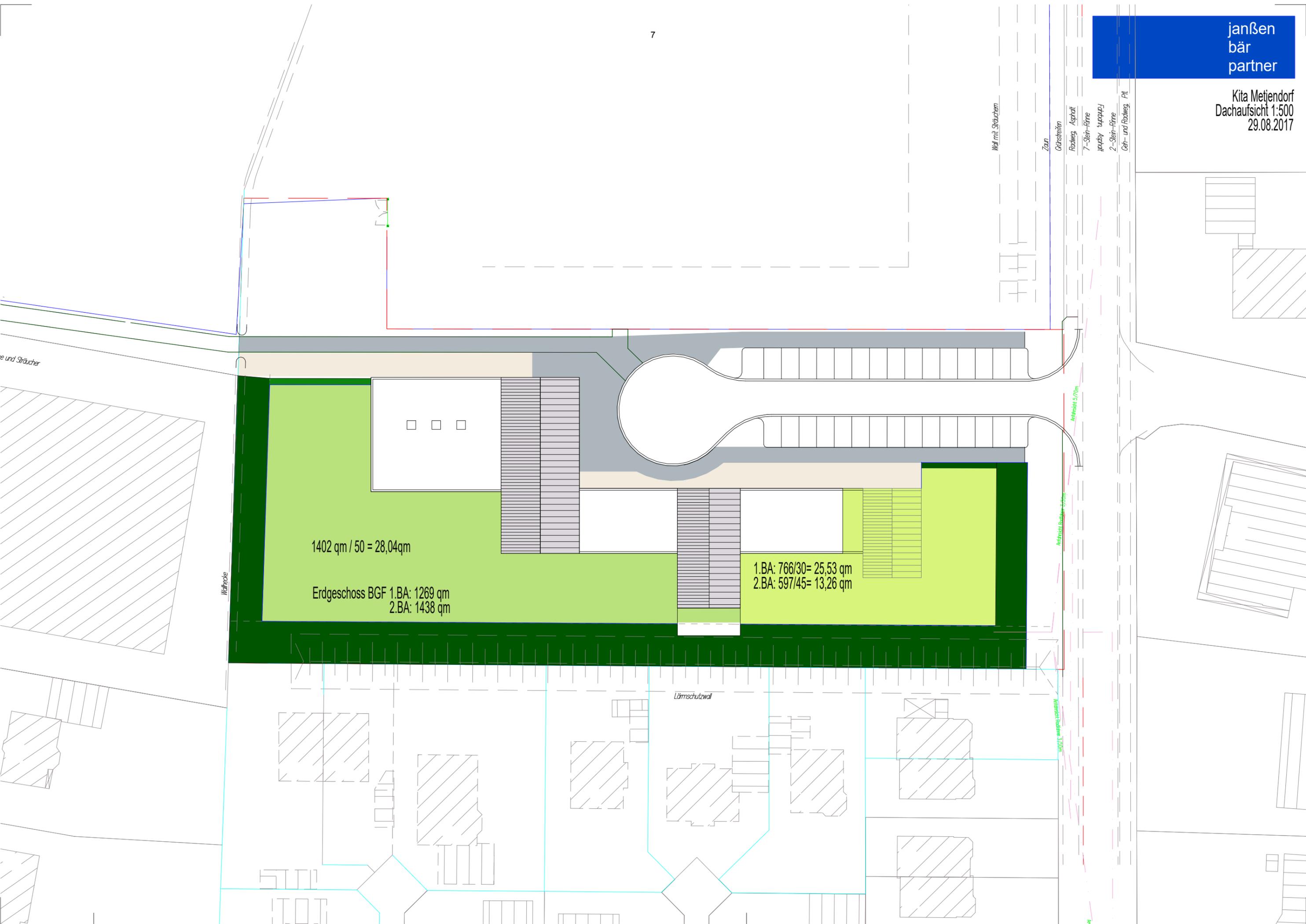


1402 qm / 50 = 28,04 qm

Erdgeschoss BGF 1.BA: 1269 qm  
2.BA: 1438 qm

1.BA: 766/30= 25,53 qm  
2.BA: 597/45= 13,26 qm

Lärmschutzwall



Wahl mit Sträuchern  
Zaun  
Grünstreifen  
Radweg, Asphalt  
7-Stein-Röhre  
Kupfer, Kupfer  
2-Stein-Röhre  
Geh- und Radweg, Pl.

Wandhecke

1402 qm / 50 = 28,04 qm

Erdgeschoss BGF 1.BA: 1269 qm  
2.BA: 1438 qm

1.BA: 766/30= 25,53 qm  
2.BA: 597/45= 13,26 qm

Lärmschutzwall

Anderscht 6,7/10m

Anderscht Boden 3,20m

Anderscht Boden 3,10m

und Sträucher

# Eingangssituation



# Gartenansicht



## Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0883/2017

### Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen";**

- hier: a) **Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite**  
b) **Satzungsbeschluss**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.09.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.09.2017	öffentlich

### Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 145 gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 lag in der Zeit vom 13.07.2017 bis einschließlich 14.08.2017 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 06.07.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2017 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 geänderten Bebauungsplanes Nr. 145 einschließlich der Begründung (Teil I und Teil II) sind beigelegt. Der Faunistische Fachbeitrag Fledermäuse wird bis spätestens zum Satzungsbeschluss nachgereicht, da hier das Ergebnis der Fledermaus-Kartierung noch nicht vorliegt. Hierüber wurde bereits in der Verwaltungsausschusssitzung am 28.08.2017 berichtet.

Zu diesen TOP wird Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, 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. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ 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 Teil I - Satzungsentwurf
- Begründung Teil II Umweltbericht - Satzungsentwurf
- Biotoptypen
- Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel
- Brutvögelkartierung Übersichtsplan

**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“

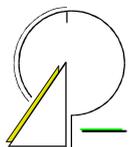
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

18.08.2017



## **Träger öffentlicher Belange**

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

1. Landkreis Friesland  
Lindenallee 1  
26441 Jever
  
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer  
Moslestraße 6  
26122 Oldenburg
  
3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Heisfelder Straße 2  
26789 Leer
  
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg

**Träger öffentlicher Belange****von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle Oldenburg-Nord  
Im Dreieck 12  
26127 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)  
Georgstraße 4  
26919 Brake
5. EWE Netz GmbH  
Zum Stadtpark 2  
26655 Westerstede
6. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hannoversche Straße 6-8  
49084 Osnabrück

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Landkreis Ammerland</b>  <b>Ammerlandallee 12</b>  <b>26655 Westerstede</b></p>	
<p>Die Ableitung und Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers kann im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur festgesetzt werden. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB können nur Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch die Maßnahmen selbst. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB schreiben somit weder die Herstellung der jeweiligen Anlage, noch deren Benutzung vor. Das geplante Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Plangebiet soll als technisches Bauwerk realisiert werden. Sofern die Fläche nicht ins Eigentum der Gemeinde übergeht, bitte ich um Prüfung, wie die Umsetzung des Regenrückhaltebeckens sichergestellt werden kann.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.</p> <p>Die Ersatzmaßnahmen werden im Flächenpool "Horstbüsche" nachgewiesen, die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind mit der unteren Natur-schutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Hinweise:  In Kapitel 5.2 der Begründung (Seite 10) ist die Rechtsgrundlage geringfügig zu ergänzen (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO).</p> <p>Die Vermaßungen in der Planzeichnung bitte ich auf Vollständigkeit zu überprüfen.</p> <p>Im Inhaltsverzeichnis des faunistischen Fachbeitrages ist das Tabellenverzeichnis weiterhin nicht korrekt und sollte korrigiert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Die Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens geht ins Eigentum der Gemeinde Wiefelstede über, wie auch das zu erweiternde Regenrückhaltebecken in der Maßnahmenfläche im westlichen Geltungsbereich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Rechtsgrundlage wird ergänzt.</p> <p>Die Vermaßungen in der Planzeichnung werden ergänzt.</p> <p>Das Tabellenverzeichnis wird korrigiert.</p>

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</b></p>		
<p>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.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen dienen.</p> <p>Mit Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes wird der derzeit rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Christoffers Kulturbau GmbH, Herrenhausen“ überplant.</p> <p>Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die Anbindung einer Planstraße/Gemeindestraße an die K 107 vorgesehen.</p> <p>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.</p> <p>Die NLStBV-OL hatte bereits mit Datum vom 04.05.2017 im Rahmen einer ersten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den o. g. Bauleitplanverfahren Stellung genommen. Die in der Stellungnahme gegebenen Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Es sind keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>		<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</b></p>		
<p>Der von uns im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) vorgebrachte Hinweis zur Ergebnisdarstellung im Immissionsschutzgutachten (Geruch) wurde berücksichtigt.</p> <p>Die bei Umsetzung der Bauleitplanung für die Landwirtschaft entstehende Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist kritisch zu betrachten. Die externe Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten. Durch den Umbau vorhandener Waldflächen werden der Landwirtschaft keine zusätzlichen Nutzflächen entzogen, was aus ldw. Sicht zu begrüßen ist. Durch die benannte externe Kompensation werden keine Nachteile für die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe erwartet.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 keine Bedenken.</p>		<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) Georgstraße 4 26919 Brake</b></p>		
<p>Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 150 PVC und Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>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.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitun-</p>		<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>gen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p>	<p>Die Gemeinde hat bzgl. der Löschwasserversorgungspflicht Kontakt mit dem OOWV aufgenommen (Antwortschreiben s.u.). Der Brandschutz wird im Zuge der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel.-Nr.: 04488-845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p> <p><b>Schreiben des OOWV vom 13.07.2017:</b></p> <p>Zurückkommend auf Ihre Fragestellung bzgl. der Verlegung einer Trinkwasserversorgungsleitung DA 225 im o.g. Gewerbegebiet teilen wir Ihnen Folgendes mit.</p> <p>Um den Jahresbedarf an Trinkwasser im genannten Gebiet zu decken, reicht eine Versorgungsleitung von DA 110 aus. Der bereits vorhandene UH DN 80 stellt eine Löschwasserkapazität von 96 m<sup>3</sup>/h bereit.</p> <p>Auf Wunsch der Gemeinde kann in einem Teilabschnitt eine Versorgungsleitung DA 150 auf einer Länge von ca. 350m eingebaut werden. Am Ende dieser 350m kann ein Unterflurhydrant DN 80 eingebaut werden, sodass eine Löschwasserentnahme von 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden kann. Im weiteren Verlauf zum Wendehammer wird dann eine DA 110 Versorgungsleitung mit entsprechendem UH DN 80 eingebaut. Dieser UH würde dann noch Löschwasser von 76 m<sup>3</sup>/h im Wendehammer bereitstellen.</p>	

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Um auf diesem Teilabschnitt jedoch eine Stagnation des Trinkwassers auszuschließen, macht es eine Ringleitung erforderlich. Diese muss an die vorh. Versorgungsleitung 200 GG an der Wapeldorfer Straße angeschlossen werden. Bei den Entnahmemengen bzgl. der Löschwasserangaben sind dies Einzelentnahmemengen aus den Hydranten.</p> <p>Sind die weiteren Planungen Ihrerseits zum Ausbau bekannt, kann über die Betriebsstelle Westerstede, Ansprechpartner ist Herr Kaper 04488/845227, ein Termin vereinbart werden, um die weitere Vorgehensweise zwecks der Verlegung der Leitungen abzustimmen. Erst dann kann eine Kostenschätzung mittels Aufmaßblatt erstellt werden.</p> <p>Es fallen, wie von Ihnen im Schreiben vom 23.6.2017 keine Mehrkosten an, da die Gemeinde die Kosten für die Verlegung der Leitungen im Gewerbegebiet zu tragen hat.</p>		
<p><b>EWE Netz GmbH</b>  <b>Zum Stadtpark 2</b>  <b>26655 Westerstede</b></p>		
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können -damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <a href="https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung)</p>		<p>Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Nachfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herr Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032248</p>		
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Hannoversche Straße 6-8</b>  <b>49084 Osnabrück</b></p>		
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05.05.2017 und haben zu o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</p> <p>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</p>		<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren verwiesen.</p>

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>		

## **Anregungen von Bürgern**

von Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht:

# Gemeinde Wiefelstede

## Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen"



- 1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes (GLe) gem. § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO bzw. § 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), V. m. § 1 (5) BauNVO).**
- 2. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, 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 (GE1, 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 Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) 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 Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, 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) 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):**
- Obere Bezugspunkt: obere Gebäudekante
  - Untere Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhälfte) 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 Oberflächenerosionsschutz geplante Regenrückhaltebecken naturnah anzulegen, die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese zu entwickeln und zu erhalten.**
- 9. Die gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder 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 Walhecke gem. den Vorgaben des Landkreises Ammerland neu anzulegen und zu unterhalten. Beistufig der geplanten Walhecke 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 Pflanzarten:**  
Bäume: Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Spitzahorn, Feldahorn  
Sträucher: Weißdorn, Faulbaum, Hasel, Heckenscheid, 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 Gehölzpflanzen 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 lichterweise, mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand von 2,50 m, vorzunehmen. Alle 25,00 m ist ein großkröniger Laubbau als Hochstamm zu pflanzen. Für die Anpflanzung der Hochstämme sind Pflanzbeete in einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> (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.**
- 12. 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 Gehölzschaffplanzen vorzunehmen. Die nachzupflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.**
- 13. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und des eingeschränkten Industriegebietes (GE1, GE2 / GEe / GLe) sind gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK, Tag- und Nachtwerte in dB(A)) nach DIN 45691 nicht überschreiten.**
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE**
- 1.** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröhgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkoalensammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Sienkonzentrationen, 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 Amtsbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- 3.** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerhübe, Minen etc.) entdeckt werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LG/LN 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 Umfangs.
- 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 Immissionschutz 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 Rüdungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vogel 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 hohlenbühnende 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 Baumart der Gemeinde Wiefelstede einzusehen.
- 10.** Es ist die Bauzonenverordnung (BauZVO) 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, ..... (Siegel) .....  
Bürgermeister

**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 Odenburg-Oldenburg

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

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

Westerstede, den ..... (Siegel) .....  
Dipl. Ing. Alfred Menger  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

**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 06.07.2017 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede, .....  
Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 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 06.07.2017 ortsbüchlich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 13.07.2017 bis zum 14.08.2017 öffentlich ausliegen. Der Inhalt der ortsbüchlichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet in der Zeit vom ..... bis zum ..... eingestellt.

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 25.09.2017 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; hier Gebäudehöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

**4. Verkehrsflächen**

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche 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**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- LEK tags/LEK nachts Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
- Sichtdreieck

## Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

### Bebauungsplan Nr. 145 "Gewerbegebiet Herrenhausen"

Übersichtsplan unmaßstäblich



**GEMEINDE WIEFELSTEDE**



**Landkreis Ammerland**

---

**Bebauungsplan Nr. 145  
„Gewerbegebiet  
Herrenhausen“**

**Begründung  
(Teil I)**

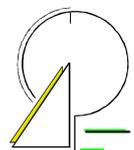
Satzungsentwurf

September 2017

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

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



# INHALTSÜBERSICHT

<b>BEGRÜNDUNG: TEIL I</b>	<b>2</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>6</b>
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	8
4.5 Belange des Denkmalschutzes	8
4.6 Altablagerungen / Altstandorte	9
4.7 Kampfmittel	9
<b>5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>9</b>
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	12
5.5 Verkehrsflächen	12
5.5.1 Straßenverkehrsfläche	12
5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	13
5.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	13
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	14
5.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5.11 Erhaltung von Einzelbäumen	15
5.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	15
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>15</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>17</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	17
7.2 Verfahrensübersicht	17
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	17
7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	17
7.2.3 Öffentliche Auslegung	17
7.2.4 Satzungsbeschluss	18
7.3 Planverfasser	18

## **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 Plangebietes 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 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 Gewerbeflächenenerweiterung 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<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) gem. § 8 BauNVO sowie ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) 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 (s. Kap. 4.3 und 6.0).

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 Kulturbaunternehmen 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 vereinzelt 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 ein schalltechnisches Gutachten 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 Gewerbelärmemissionen und deren Auswirkungen auf die umliegende, benachbarte Wohnbebauung im Außenbereich untersucht. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen müssen laut Gutachten nicht untersucht werden, da innerhalb des Geltungsbereiches kein betriebsbedingtes Wohnen zulässig sein wird.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr.145 erfolgt die Festsetzung von drei Gewerbegebieten (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>), zwei eingeschränkten Gewerbegebieten (GE<sub>e</sub>) sowie eines eingeschränkten Industriegebietes (GE<sub>i</sub>). Schutzbedürftige Nutzungen, z.B. vereinzelte Wohnhäuser, grenzen unmittelbar an das Plangebiet, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Wohngebäude im Außenbereich sind mit dem Schutzanspruch eines Misch- bzw. Dorfgebietes zu versehen. Vor diesem Hintergrund sind gem. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die schalltechnischen Orientierungswerte von Misch- bzw. Dorfgebieten (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<sup>1</sup> belegt. Berechnungsgrundlage für

---

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 der Gemeinde Wiefelstede, Bericht- Nr. 3911-17-L1, IEL GmbH, Aurich, 15 Juni 2017.

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. 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<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>) 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. Durch die Belegung der einzelnen Teilflächen mit entsprechenden Emissionskontingenten  $L_{EK}$  wird der rechnerische Nachweis erbracht, dass die in der Nachbarschaft zulässigen Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 nicht überschritten werden.

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 optimierte Ausnutzung des Gebietes ermöglicht und gleichzeitig 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 Heinzemann, Wiefelstede. Dieses sieht die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Regenrückhaltebeckens mit notwendiger Erweiterung sowie die Anlage von zwei weiteren Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes vor. Die Oberflächen-

entwässerung der Fläche der Christoffers Kulturbau GmbH soll weiterhin über den an der Rosenberger Straße verlaufenden „Spohler Graben“ und das vorhandene, erweiterungsbedürftige Regenrückhaltebecken sichergestellt werden. Die Vergrößerung des bestehenden Beckens ist erforderlich, da die westlich angrenzende Fläche mit an dieses Becken angeschlossen werden soll. Der „Spohler Graben“ ist zu einem späteren Zeitpunkt hydraulisch zu überprüfen. Gegebenenfalls werden hier Anpassungen in der Dimension notwendig. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der übrigen Bereiche kann aufgrund der zum Teil starken Höhenunterschiede sinnvollerweise nur über den nördlich verlaufenden Graben, der in die „Wapel“ einleitet, erfolgen. Für die Einleitung aus diesem Bereich ist ebenfalls eine Rückhaltung erforderlich. Das Rückhaltevolumen wird für ein 30-jährliches Regenereignis bemessen, sodass der Graben einer nicht allzu großen Zusatzbelastung ausgesetzt ist. Angrenzende Flächen und Gebäude werden dadurch geschützt. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenniveaus sollen zwei Einzelbecken am nordöstlichen Geltungsbereichsrand hergestellt werden. Das südlichere der beiden Becken nimmt das Wasser der südlich angrenzenden Fläche und der Verkehrsfläche auf und leitet gedrosselt in das nördlichere Becken ein. Dieses nimmt zusätzlich das anfallende Oberflächenwasser der nördlich der Planstraße gelegenen Fläche auf. Dafür ist eine weitere Einleitstelle vorgesehen. Die Regenrückhaltebecken sind so dimensioniert, dass das anfallende Oberflächenwasser der besagten Flächen aufgenommen, gespeichert und gedrosselt in den angrenzenden Graben eingeleitet werden kann. Für beide Becken ist jeweils ein Notüberlauf vorgesehen.

#### **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 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 Luftbilddauswertung 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 in-

nerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie eines eingeschränkten Industriegebiets (Gle) gem. § 9 BauNVO. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ergibt sich letztendlich aus der Belegung des Plangebietes 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<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sowie innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes 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<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>) 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<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sowie des eingeschränkten Industriegebietes (Gle) 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 des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 145 festgesetzt. Innerhalb der Gewerbegebiete ( $GE_1$ ,  $GE_2$ ), der eingeschränkten Gewerbegebiete ( $GE_e$ ) sowie des eingeschränkten Industriegebietes ( $GI_e$ ) sind gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO demnach nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche, die in der Planzeichnung der Fläche zugeordneten Emissionskontingente ( $L_{EK}$  – flächenbezogener Schallleistungspegel pro  $m^2$ ) gem. DIN 45691 weder tagsüber noch nachts überschreiten.

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

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 Meteorologie-dämpfung 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 den Einmündungsbereich nördlich und südlich der Planstraße. 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 BauGB 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 Heinzemann, Wiefelstede. Gemäß dem Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage von zwei weiteren Regenrückhaltebecken (RRB) erforderlich. Diese werden 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 Bestandssicherung 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 der südwestlich gelegenen Flächen 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 weitestgehend in seinem Bestand gesichert und um das erforderliche Maß erweitert. 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<sub>1</sub>, GE<sub>2</sub>, GE<sub>e</sub>, GE<sub>l</sub>) 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 m<sup>2</sup> (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 weitestgehend 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 3,00 m nördlich der Planstraße und westlich des nordöstlich geplanten Regenrückhaltebeckens wird die für die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen sowie der Flächen nördlich der Planstraße erforderliche Rohrleitung und deren Zugänglichkeit planungsrechtlich gesichert.

## 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 nutzen 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. Zur Entsorgung des Schmutzwassers auf dem Gelände der Christoffers Kulturbau GmbH wurde seinerzeit ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet. Dieses entwässert über eine in der Hullenhauser Straße verlaufende Druckrohrleitung DN 63 PE an der Kreuzung Hullenhauser Straße/Bullenbäkenweg in eine Druckrohrleitung DN 125 PE. Zukünftig soll das anfallende Schmutzwasser der übrigen Flächen mithilfe von einzelnen Pumpwerken auf den jeweiligen Grundstücken entsorgt werden. Über diese Pumpwerke wird das Wasser in eine gemeinsame Druckrohrleitung DN 63 PE gepumpt, welche an die vorhandene Druckrohrleitung der Christoffers Kulturbau GmbH angeschlossen wird.

- **Wasserversorgung**

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

Die Gemeinde hat bzgl. der Löschwasserversorgungspflicht Kontakt mit dem OOWV aufgenommen. Der Brandschutz wird im Zuge der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit dem OOWV erfolgen. Bereitgestellt werden muss eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h. Die vorhandene Versorgungsleitung gibt dies bereits her, so dass diese auf 350 m verlängert werden soll an dessen Ende ein Unterflurhydrant eingebaut wird. Im weiteren Verlauf wird dann eine Leitung eingebaut werden, an dessen Ende 76 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden können. Die fehlenden 20 m<sup>3</sup>/h sollen durch einen Löschwasserbrunnen bereitgestellt werden.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Vom Ingenieurbüro Heinzemann 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 und zu erweiternden Regenrückhaltebecken zwei weitere, ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken notwendig. Die Oberflächenentwässerung erfolgt grundsätzlich durch zwei Entwässerungssysteme. Eines umfasst die Flächen der Kulturbau Christoffers GmbH und das westlich daran angrenzende Areal. Das zweite berücksichtigt alle übrigen Flächen des Geltungsbereiches inklusive der Verkehrsfläche.

- **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 06.07.2017.

#### **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 12.06.2017 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 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 13.07.2017 bis zum 14.08.2017 öffentlich ausgelegt.

### 7.2.4 Satzungsbeschluss

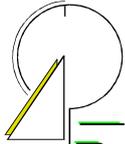
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 25.09.2017 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

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)

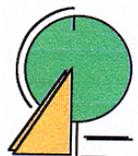
Satzungsentwurf

September 2017

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)





# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>	<b>1</b>
<b>1.0 EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
<b>2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
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
<b>3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>4</b>
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	4
3.1.1 Schutzgut Mensch	6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	7
3.1.3 Schutzgut Tiere	14
3.1.4 Biologische Vielfalt	22
3.1.5 Schutzgut Boden	23
3.1.6 Schutzgut Wasser	25
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	25
3.1.8 Schutzgut Landschaft	26
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
3.1.10 Wechselwirkungen	27
3.1.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	28
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	29
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung inkl. Eingriffsbilanzierung	29
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	33
3.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	33
3.3.1 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	34
3.3.2 Allgemeine Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	34
3.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	35
3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
3.5.1 Standort	39
3.5.2 Planinhalt	39
<b>4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>39</b>
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	39
4.1.1 Analysemethoden und -modelle	39
4.1.2 Fachgutachten	40
4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	40
4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	40

<b>5.0</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>40</b>
<b>6.0</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>42</b>

## **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).	24
Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes und seine Umgebung (unmaßstäblich).	27
Abbildung 7: Aufbau und Querschnitt einer Wallhecke (schematisch)	36

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Fledermäuse.	17
Tabelle 2: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Lurche.	18
Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	28

## **ANLAGEN**

**Plan 1:**  
Biotoptypen

**Anlage 1:**  
Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel

## **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 Umweltauswirkungen 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 un bebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Gewerbegebiete	ca. 85.365 m <sup>2</sup>
davon eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 25.785 m <sup>2</sup>
eingeschränktes Industriegebiet	ca. 41.705 m <sup>2</sup>
Fläche für die Abwasserbeseitigung	ca. 7.175 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 5.770 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 18.420 m <sup>2</sup>
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 14.610 m <sup>2</sup>
davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 200 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 3.160 m <sup>2</sup>

Durch die im Bebauungsplan Nr. 145 vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 8,2 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 – Jühdener 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 und Kap. 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

### **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.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

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. Das in dieser Fläche bereits bestehende Regenrückhaltebecken wird auf der östlichen Uferseite durch eine festgesetzte 7 m breite Straßenverkehrsfläche (Stichstraße) auf einer Fläche von rd. 280 m<sup>2</sup> überplant. Im Gegenzug dazu wird das Regenrückhaltebecken in südliche Richtung erweitert und auch hier als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Am Rand des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Gesamtgröße von ca. 1000 m<sup>2</sup> 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. 18.420 m<sup>2</sup> 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 wurde 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 wurden die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmemissionen und deren Auswirkungen auf die umliegende, benachbarte Wohnbebauung im Außenbereich untersucht. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen müssen laut Gutachten nicht untersucht werden, da innerhalb des Geltungsbereiches kein betriebsbedingtes Wohnen zulässig sein wird.

#### **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.

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<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 der Gemeinde Wiefelstede, Bericht- Nr. 3911-17-L1, IEL GmbH, Aurich, 15 Juni 2017.

Planwert durch die Summe der Immissionskontingente der Teilflächen des Plangebietes überschritten wird. Unter diesen Voraussetzungen kann eine optimierte Ausnutzung des Gebietes ermöglicht und gleichzeitig 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 Westseite 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 ihrer 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 Ar-

ten, 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 eingestuftem 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 Feuchtheizern 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 neuengesät 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 Halbruderales 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 Brennesseln und wurde als Halbruderales 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 Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Hier dominieren neben Grünlandarten, beispielsweise die Stör- sowie Stickstoffzeiger Große Brennessel 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 Biototyp 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 Rüben oder Wintergetreide neuengesät.

#### 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 Biotyp 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 Anhangs 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	Wertfaktor	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, Stra- ßenverkehrsflächen) [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 wurde im Juni 2017 abgeschlossen (vgl. Anlage 1). Die Fledermauserfassung wird im September 2017 beendet.

#### Brutvogelkartierung

Im Plangebiet und der Umgebung wurde im Frühjahr 2017 eine Brutvogelbestandsaufnahme durchgeführt, welche die Besonderheiten des Planungsraumes und die artspezifischen Habitatansprüche der dort vorkommenden Arten berücksichtigt. Die Erfassung der Brutvögel erfolgte an insgesamt sechs Terminen. Da es sich bei großen Teilen des

Untersuchungsgebietes um eine intensiv genutzte Agrarlandschaft sowie durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Bebauung vorgeprägten Bereich handelt, ist eine Zahl von sechs Begehungen als ausreichend anzusehen. Die Brutvogelbestandsaufnahmen erfolgten nach dem Prinzip der sog. „Revierkartierung“, in deren Verlauf alle relevanten territorialen Verhaltensweisen der Vögel (bspw. Gesang, Balz) zu registrieren und in Form sog. „Papierreviere“ kartographisch dazustellen sind. Anhand der auf diese Weise erhaltenen Tageskarten wurde für die gefährdeten/geschützten Arten und für ausgewählte Zeiger- / Charakterarten der Brutbestand ermittelt.

Insgesamt wurden im Plangebiet 23 Brutvogelarten mit Brutverdacht oder Brutnachweis festgestellt. Hinzu kommt die Wachtel, die nördlich auf einer angrenzenden Grünlandfläche außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen wurde. Sämtliche Brutvögel des Planungsraumes sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen.

### **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 Wochenstubezeit 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 – Fledermäuse und Lurche**

Nachfolgend werden die im Rahmen der faunistischen Potenzialansprache enthaltenen Ergebnisse zu den Amphibien und Fledermäusen dargestellt.

### **Fledermäuse**

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 (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 Lebensraumsprüche 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 (MESCHÉDE & 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 unbekanntes 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	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	2	G	IV	§§	U1
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	2	R	/	IV	§§	FV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	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 Strukturerofassung 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 Jagdhabitats 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 Fortpflanzungshabitats 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 Habitats 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.

### Lurche

Im Untersuchungsraum existieren in einem sehr begrenzten Maße für Amphibien als potenzielle Laichhabitats 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	<i>Bufo bufo</i>	/	/	§
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	/	/	§

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.

### **Bewertung**

Den teilweise vorhandenen gehölzbetonten Bereichen / Siedlungsbereichen ist aufgrund der Brutvorkommen der gefährdeten Arten Star und Rauchschnalbe sowie der Nachweis von fünf in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführten Vogelarten (Haus- und Feldsperling, Goldammer, Gartengrasglocke, Gartenrotschwanz) eine allgemeine bis besondere Bedeutung zuzuweisen. Die Ackerbereiche hingegen sind lediglich als von geringer Bedeutung einzustufen.

Die Fledermaus- und Amphibienvorkommen des Untersuchungsraumes, die von einer Worst-case-Annahme ausgeht, sind 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 Erhalt des bestehenden Regenrückhaltebeckens bzw. die Erweiterung 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 Fledermauspezies ausgegangen.

#### Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Es kann zum derzeitigen Zeitpunkt 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 erwarten, 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 Störungsverbot ( § 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 Lebensraumsprüche 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.**

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

**Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist dem faunistischen Fachbeitrag Brutvögel zu entnehmen, von daher wird an dieser Stelle hierauf verwiesen (vgl. Anlage 1).

**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 si-

cher. 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.

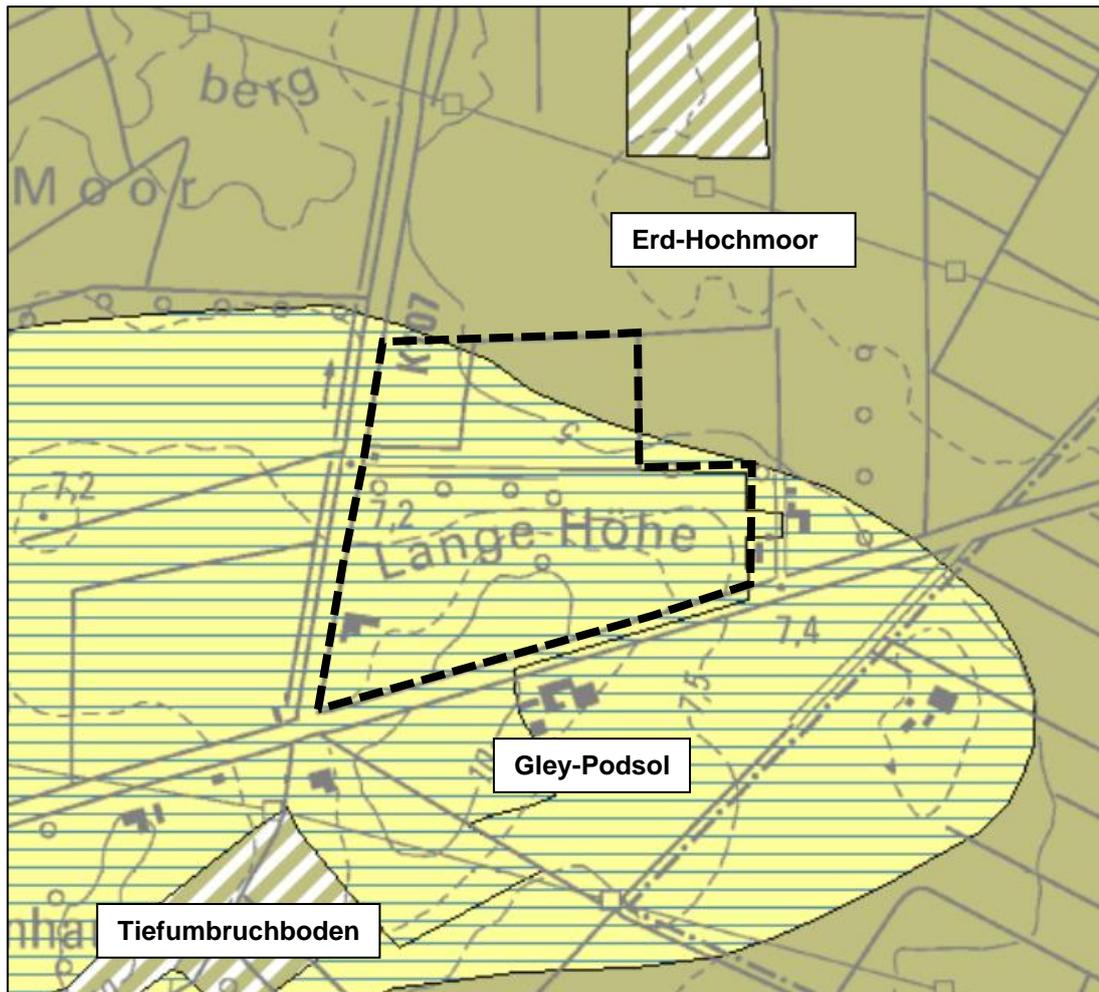
Eine Verringerung der Artenvielfalt wird durch den weitest gehenden Erhalt der bestehenden Populationen sowie die Kompensation der prognostizierten erheblichen negativen Umweltauswirkungen vermieden, wobei einzelne Exemplare verschiedener Arten im Rahmen bau-, betriebs- und anlagebedingter Auswirkungen 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. 8,2 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 grundwasser geprägter 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 Temperatúrausgleich 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 Regenrückhaltebeckens 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 vereinzelt 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 ver-

schiedene 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 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion (Acker, Grünland)</li> <li>➤ Festlegung von Emissionskontingenten</li> </ul>	-
<b>Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Überplanung von Biotopstrukturen (u. a. Acker, Grünland, Gehölzen)</li> <li>➤ Erhalt von Gehölzen</li> </ul>	••
<b>Tiere – Fledermäuse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust und Beeinträchtigungen von Teillebensräumen (u. a. Jagdhabitats)</li> </ul>	••
<b>Tiere – Avifauna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust und Beeinträchtigungen von Teillebensräumen (Nistplätze)</li> </ul>	••
<b>Tiere – Amphibien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Durch vollständigen Erhalt des bestehenden Regenrückhaltebeckens keine erheblichen Beeinträchtigungen ersichtlich</li> </ul>	-
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung</li> </ul>	••
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung</li> <li>➤ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch flächige Versiegelungen</li> </ul>	••
<b>Klima / Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ geringe Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten</li> </ul>	•
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ merkbare Veränderungen des Ort-/ Landschaftsbildes durch Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzen</li> </ul>	••
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>	-
<b>Wechselwirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>	-

••• 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 m <sup>2</sup> x<br>Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps  |
| b) Flächenwert des Planungszustandes: | Größe der Planungsfläche in m <sup>2</sup> x<br>Wertfaktor des geplanten Biotoptyps   |
| c)                                    | Flächenwert des Planungszustandes<br>- <u>Flächenwert des Ist-Zustandes</u><br>= 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 (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
HBE**	1.360	4	5.440	HBE**	560	4	2.240
BE**	20	3	60	HWM <sup>*12</sup> (PF1)	2.040	3	6.120
GEF	8.650	3	25.950	HFM (PF2) <sup>*13</sup>	12.570	3	37.710
HFM/HFX	210	3	630	HFM <sup>*14</sup>	200	3	600
FGR	150	3	450	HBE**	260	3	780
HFM <sup>*1</sup>	2.450	3	7.350	SXS <sup>*15</sup>	7.175	2	14.350
HWM <sup>*2</sup>	2.040	3	6.120	SXS	2.060	2	4.120
HBE**	900	3	2.700	SXS <sup>*16</sup>	820	2	1.640
HFB	850	3	2.550	GR <sup>*17</sup>	4.170	1	4.170
PHN	2.445	2	4.890	GR <sup>*18</sup>	23.707	1	23.707
HBA (flächig)	335	2	670	GR <sup>*19</sup>	453	1	453
HX	280	2	560	GR <sup>*20</sup>	578	1	578
SXS <sup>*3</sup>	2.060	2	4.120	X <sup>*21</sup>	37.535	0	0
HFX	420	2	840	X <sup>*22</sup>	61.697	0	0
HBE**	210	2	420	X <sup>*23</sup>	5.190	0	0
GR <sup>*4</sup>	480	1	480				
A <sup>*5</sup>	280	1	280				
AS	51.910	1	51.910				
AM/AS	32.495	1	32.495				
GA	14.850	1	14.850				
GR <sup>*6</sup>	3.540	1	3.540				
GR <sup>*7</sup>	12.600	1	12.600				
GR <sup>*8</sup>	254	1	254				
X <sup>*9</sup>	990	0	0				
X <sup>*10</sup>	18.900	0	0				
X <sup>*11</sup>	2.286	0	0				
	160.965**				159.275**		
Flächenwert Ist-Zustand			179.159	Flächenwert Planungs-Zustand			96.468

\*\* 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 Kronentrauffläche 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 m<sup>2</sup> angesetzt. Pro Einzelbaum mit dem Wertfaktor 3 wurde eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> angesetzt. Für Jungbäume sowie Einzelsträucher wurde eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> 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 Ehemals festgesetzte Maßnahmenfläche (Regenrückhaltebecken) innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16, die durch eine Stichstraße überplant wird. Die planungsrechtlich zu verlagernde Fläche wird mit dem Wertfaktor 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*6 Die unversiegelten Bereiche des ländlich geprägten Dorfgebietes (ODL) werden als artenarme Grünflächen mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*7 Die unversiegelten Bereiche des Gewerbegebietes werden als artenarme Grünflächen mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*8 Die unversiegelten Bereiche der öffentlichen Verkehrsfläche werden als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*9 Im Planbereich vorhandene Gebäude.
- \*10 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.
- \*11 Vollständig versiegelte Fläche der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (90%ige Versiegelung).
- \*12 Erhalt der Wallhecke aus dem überlagernden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 (PF 1).
- \*13 Anlage von standortgerechten Gehölzanzpflanzungen (Baum-Strauch-Hecken) (PF 2).
- \*14 Erhalt einer vorhandenen Baum-Strauch-Hecke.
- \*15 Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens (technische Gestaltung).
- \*16 Das bestehende Regenrückhaltebecken wird in südliche Richtung erweitert. In der Bilanzierung werden nur 820 m<sup>2</sup> berücksichtigt, da der überplante Bereich des Regenrückhaltebeckens in diese Fläche verlagert wird.
- \*17 Die unversiegelten Bereiche des eingeschränkten Industriegebietes (Gle) werden als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*18 Die unversiegelten Bereiche der Gewerbegebiete (GEe, GE) werden als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*19 Die festgesetzte private Grünfläche wird als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*20 Die unversiegelten Bereiche der Straßenverkehrsfläche wird als artenarmes Grünland mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*21 Vollständig versiegelte Fläche des eingeschränkten Industriegebietes (Gle) mit der GRZ 0,9.
- \*22 Vollständig versiegelte Fläche der Gewerbegebiete (GEe, GE) mit der GRZ 0,8 bzw. 0,4 mit zulässiger Überschreitung von 50 % gem § 19 (4) BauNVO.
- \*23 Vollständig versiegelte der öffentlichen Verkehrsfläche (90%ige Versiegelung).

Flächenwert Planung	=	<b>96.468</b>
- Flächenwert Ist-Zustand	=	<b>179.159</b>
<b>= Flächenwert des Eingriffs</b>	=	<b>- 82.691 =&gt; &lt; 0</b>

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 82.691 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 8,3 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. 4,13 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

### ➤ TIERE

Für die Artengruppe Amphibien sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens zu erwarten, da das bestehende Regenrückhaltebecken erhalten bleibt bzw. erweitert wird, 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 ungefährdeten und anspruchslosen Gehölzbrüter und des Halboffenlandes mit den vorzusehenden

Neuanpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Plangebiet geschaffen. Ferner werden durch die Naturschutzmaßnahmen im Kompensationsflächenpool Horstbüsche neue Strukturen geschaffen, so dass für die Brutvögel (Gehölzbrüter) keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Um einen dauerhaften Fortbestand der Arten als Gebäude- und Höhlenbrüter (Haus- und Feldsperling, Gartenrotschwanz, Rauchschwalbe, Star) 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 im Verhältnis Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:2 anzubringen.

Somit sind innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im räumlichen Zusammenhang folgende Anzahl Nistkästen bei Abriss der Gebäude bzw. Entfernung der jeweiligen Gehölze zu installieren:

- Haussperling (1 Brutpaar) → 2 Nistkästen,
- Feldsperling (1 Brutpaar) → 2 Nistkästen,
- Gartenrotschwanz (1 Brutpaar) → 2 Nistkästen,
- Rauchschwalbe (4 Brutpaare) → 8 Nistkästen,
- Star (3 Brutpaare) → 6 Nistkästen.

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 Jagdhabitats durch die enthaltenden Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzanpflanzungen, Anlage eines Regenrückhaltebeckens als neue Leitstrukturen / Jagdhabitats) 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 eingestufteten 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 in 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 lassen 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.

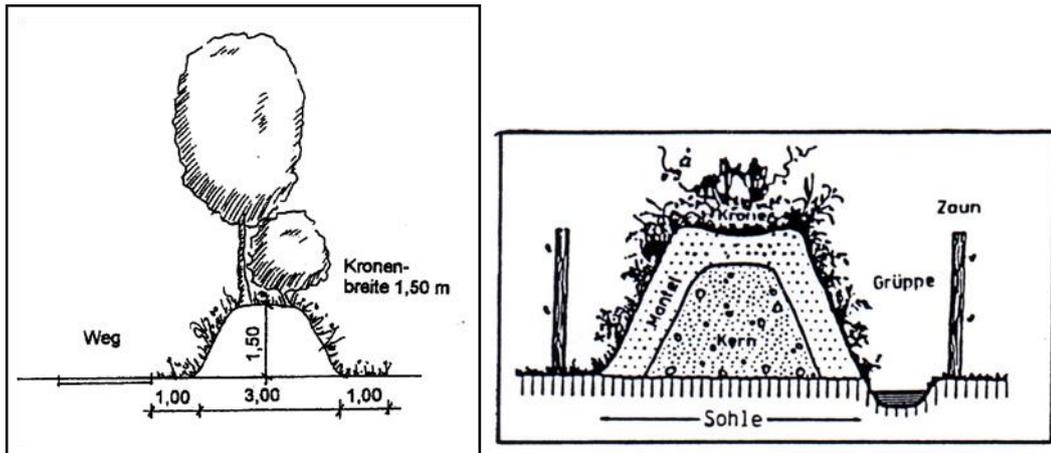
Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### 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	<i>Fagus sylvatica</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Folgende Sträucher sind zu verwenden:

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

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 m<sup>2</sup> (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 Gebüsch. 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.

- **Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens / Anlage von zwei Regenrückhaltebecken**

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 mit notwendiger Erweiterung sowie die Anlage von zwei weiteren Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes vor. Es handelt sich um technische Bauwerke.

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 **82.691 m<sup>2</sup>** (entspricht 82.691 WE) für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 82.691 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 74.309 Werteinheiten (157.000 WE – 82.691 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 Gewerbeflächenenerweiterung 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 sowie eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (hier: 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 Brutvogelkartierung und eine faunistische Potenzialansprache (Fledermäuse, Amphibien) 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 sowie eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) 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. Zusätz-

lich 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 Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Der übrige Kompensationsbedarf wird über Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes innerhalb des Kompensationsflächenpools Horstbüsche 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

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](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 HELVERSESEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. - Kosmos-V., Stuttgart.

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 Landschaftspf. 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.

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

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 (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](http://www.umwelt.niedersachsen.de).

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. Landschaftspf. Naturschutz 66. - Bonn.

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. Landschaftspf. Naturschutz 69: 1-706.

## **ANLAGEN**

### **Plan 1:**

Biotoptypen

### **Anlage 1:**

Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel



**GEMEINDE WIEFELSTEDE**



**Landkreis Ammerland**

---

# **Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel**

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



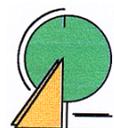
---

Fachplanerische Erläuterungen

Stand: Juni 2017

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/911630 - Fax:04402/911640  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# GEMEINDE WIEFELSTEDE



## Landkreis Ammerland

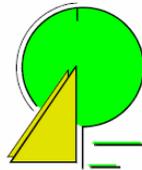
---

# Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel

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

Planverfasser:

**Diekmann &  
Mosebach**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 ·· 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Doris Kinder

Bearbeitungszeitraum: März 2017 – Juni 2017

---

# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>METHODIK</b>	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>ERGEBNISSE</b>	<b>5</b>
<b>5.0</b>	<b>BEWERTUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>8</b>
<b>6.0</b>	<b>DARLEGUNG DER BETROFFENHEITEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 145</b>	<b>10</b>
6.1.	Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG	10
6.2.	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	10
<b>7.0</b>	<b>VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>8.0</b>	<b>HINWEISE ZU KOMPENSATIONS- BZW. CEF-MAßNAHMEN</b>	<b>14</b>
<b>9.0</b>	<b>LITERATUR</b>	<b>15</b>

## **ANLAGE (PLAN 1)**

### **PLANVERZEICHNIS**

Plan 1: Bestand Brutvögel (Aves) 2017

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1:	Luftbild des Geltungsbereiches (rote Linie) des Bebauungsplanes Nr. 145	2
Abb. 2:	Blick von der Wapeldorfer Straße ( L 820) auf den südlichen und zentralen Teil des Geltungsbereiches in Richtung der bestehenden Gewerbefläche und der Gehölzreihen östlich und nördlich der Gewerbefläche	3
Abb. 3:	Hofstelle im Südwesten des Geltungsbereiches mit einem Teil der umgebenden Gehölze	3
Abb. 4:	Gehölzreihe am Nordrand der bestehenden Gewerbefläche	4

### **TABELLENVERZEICHNIS**

Tab. 1:	Erfassung der Brutvögel – Untersuchungstermine im Jahr 2017	5
Tab. 2:	Liste der im Jahr 2017 im Geltungsbereich nachgewiesenen Brutvögel	7

## 1.0 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

In dem in der Gemeinde Wiefelstede (Landkreis Ammerland) gelegenen Ortsteil Herrenhausen ist die Erweiterung eines Gewerbegebietes vorgesehen, was eine Änderung des Flächennutzungsplanes bei gleichzeitig teilweiser Aufhebung des vorhabenbezogenen 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 Brutvögel betroffen sein könnten, wurde eine Erfassung der Brutvögel durchgeführt.

Im Rahmen des vorliegenden Fachbeitrages wird der Geltungsbereich (GB) des Bebauungsplanes Nr. 145 als Lebensraum für Brutvögel dargestellt und auf der Basis der Untersuchungsergebnisse die Erheblichkeit des Eingriffs für diese Tiergruppe in Hinblick auf die vorgesehene Überplanung prognostiziert.

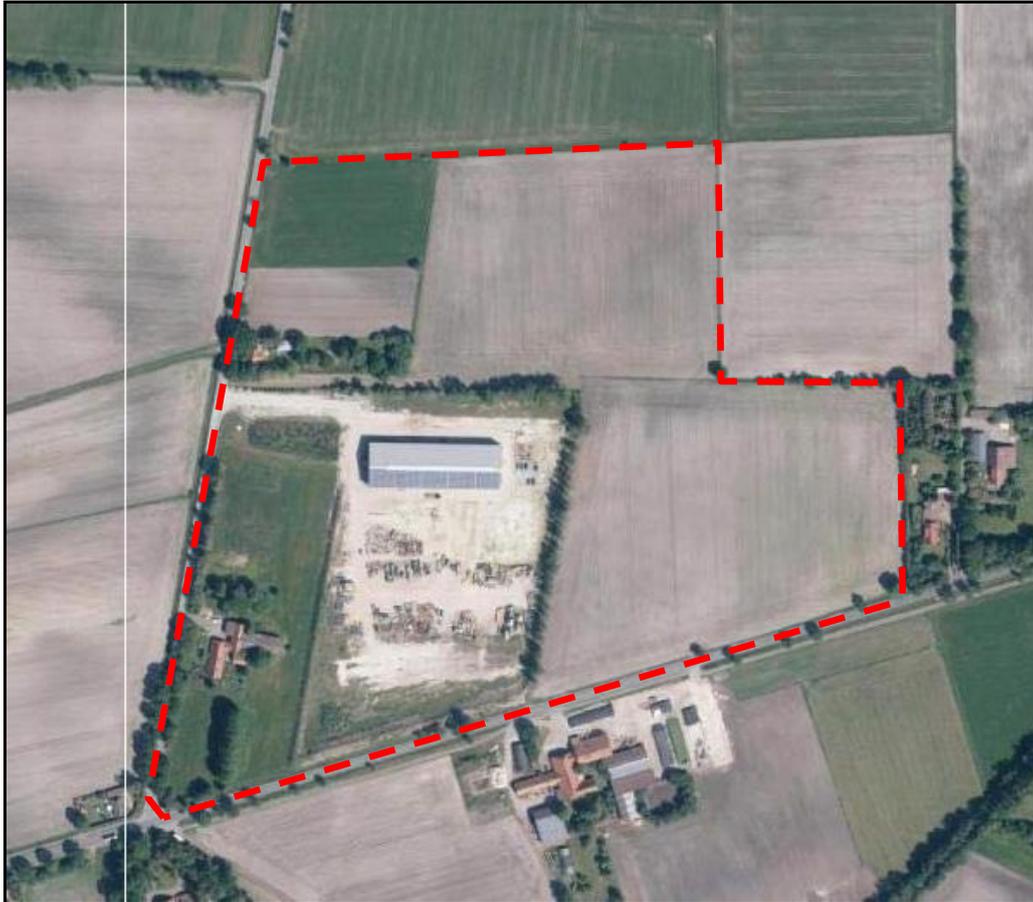
Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse können die Eingriffsfolgen gemäß § 1a BauGB als auch die zu erwartenden, artenschutzrechtlichen Konflikte nach § 44 BNatSchG ermittelt und nach naturschutzfachlichen Kriterien beurteilt werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend vorgestellt und erläutert.

## 2.0 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der auf der Wapel-Jühdener 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 wird im Westen von der Rosenberger Straße (Kreisstraße 107) und im Süden von der Wapeldorfer Straße (Landesstraße 820) begrenzt. Nördlich und nordöstlich des GB befinden sich offene intensiv genutzte Grünland- und Ackerflächen, südöstlich grenzt ein Wohngebäude mit umgebenden Gehölzen an. Eingeschlossen ist das Gelände des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 16, welches die Firma Christoffers Kulturbau GmbH beinhaltet (s. Abb. 1).



**Abb. 1: Luftbild des Geltungsbereiches (rote Linie) des Bebauungsplanes Nr. 145**

Ein großer Teil des Geltungsbereiches wird von Äckern eingenommen, es handelt sich v. a. um Wintergetreide (Roggen) (s. Abb. 2) und um einen Kartoffelacker. Daneben finden sich in geringerem Maße Grünländer. Im Bereich der Christoffers Kulturbau GmbH, einer Fachfirma für Drainage, Kabel-, Spezialtief- und Wasserbau, finden sich vielfach vegetationslose und -arme Bereiche sowie neben einem größeren Hallengebäude Betriebs- und unbefestigte Lagerflächen, ferner Maschinen und sonstige Arbeitsgerätschaften, Material- und Rohrstapel. Die Lagerflächen sind gegen die Umgebung teilweise durch Erdwälle visuell abgeschirmt. Im Südwesten des Geltungsbereiches findet sich ein ehemaliges aus mehreren Gebäuden bestehendes landwirtschaftliches Anwesen, von dem das Wohngebäude im Kartierzeitraum bewohnt gewesen ist. Diese Hofstelle ist besonders im Norden von einem großen, vornehmlich aus einheimischen Laubgehölzen bestehenden, Hofgehölz begrenzt, weiterhin sind umgebend naturnahe Garten- und Ruderalbereiche mit weiteren Gehölzen sowie eine alte landschaftbildprägende Linden-Baumreihe (s. Abb. 3) vorhanden.

Die Hofstelle ist an drei Seiten von zum Teil artenreicherem Grünland umgeben. Nördlich befindet sich ein Regenrückhaltebecken für das anfallende Regenwasser des unmittelbar danebengelegenen Betriebsgebäudes; Entwässerungsgräben verlaufen an der Rosenberger Straße und der Wapeldorfer Straße sowie in dem nördlichen Teil des Planungsraumes entlang der Flurstücksgrenzen. Etwas weiter nördlich liegt an einem Wohngebäude ein langgestreckter Naturgarten, der sich durch eine Mischung aus offenen und gehölzbestandenen Bereichen auszeichnet. Etwa auf der Mitte des Geltungsbereiches verläuft an der Nordseite der bestehenden Gewerbefläche in West-Ost-Richtung eine lückige Feldhecke aus überwiegend standortfremden Gehölzarten, die

sehr viel Totholz und Höhlen enthält (s. Abb. 4). Insgesamt ist der westliche Teil des Untersuchungsraumes deutlich stärker strukturiert als dessen östlicher Teil.

Das Untersuchungsgebiet umfasste den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche.



**Abb. 2: Blick von der Wapeldorfer Straße ( L 820) auf den südlichen und zentralen Teil des Geltungsbereiches in Richtung der bestehenden Gewerbefläche und der Gehölzreihen östlich und nördlich der Gewerbefläche**



**Abb. 3: Hofstelle im Südwesten des Geltungsbereiches mit einem Teil der umgebenden Gehölze**



**Abb. 4: Gehölzreihe am Nordrand der bestehenden Gewerbefläche**

### 3.0 METHODIK

Für das vorliegende Planungsvorhaben wurde im Frühjahr 2017 eine Brutvogelbestandsaufnahme durchgeführt, welche die Besonderheiten des Planungsraumes und die artspezifischen Habitatansprüche der dort vorkommenden Arten berücksichtigt. Nach den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (SÜDBECK et al. 2005) sind mindestens sechs bis maximal zehn Begehungen erforderlich. Da es sich bei großen Teilen des Untersuchungsgebietes um eine intensiv genutzte Agrarlandschaft sowie durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Bebauung vorgeprägten Bereich handelt, ist eine Zahl von sechs Begehungen als ausreichend anzusehen.

Für alle Vertreter der nachfolgend aufgeführten, wertgebenden oder charakteristischen Vogelarten wurde eine flächendeckende Revierkartierung durchgeführt:

- Arten der Roten Liste Niedersachsens (KRÜGER & NIPKOW 2015),
- Arten der Vorwarnliste Niedersachsens (KRÜGER & NIPKOW 2015),
- Arten der Roten Liste Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015),
- Arten der Vorwarnliste Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015),
- Streng geschützte Arten gemäß § 7 BNatSchG,
- Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie Anh. I (79/409/EWG),
- ausgewählte für den Raum charakteristische Zeigerarten.

Alle sonstigen Vogelarten - vor allem häufige und verbreitete Singvögel, wie beispielsweise Amsel, Buchfink, Kohlmeise - wurden halbquantitativ erfasst. Die Abschätzung der Brutpaare erfolgte dabei nach Abundanzklassen (vgl. Tab. 2).

Die Brutvogelbestandsaufnahmen erfolgten nach dem Prinzip der sog. „Revierkartierung“ (vgl. BIBBY et al. 1995, FISCHER et al. 2005), in deren Verlauf alle relevanten territorialen Verhaltensweisen der Vögel (Gesang, Balz, Verleiten, Warnrufe usw.) zu registrieren und in Form sog. "Papierreviere" kartographisch darzustellen sind. Anhand der auf diese Weise erhaltenen Tageskarten wurde für die o. g. gefährde-

ten/geschützten Arten und für ausgewählte Zeiger- / Charakterarten der Brutbestand ermittelt.

Die Kartierungen erfolgten vorzugsweise an niederschlagsfreien und windarmen Tagen durch Verhören und visuelle Ansprache im Gelände. Die Untersuchungsfläche wurde so abgegangen, dass alle Bereiche eingesehen bzw. auf singende Vögel verhört werden konnten. Dabei wurde auf brutvogeltypische Verhaltensweisen geachtet (z. B. Reviergesang, Nestbau und Fütterung), die es erlauben, von einer Reproduktion der kartierten Arten im Untersuchungsgebiet auszugehen.

An den Kartiertagen war auf der Landesstraße 820 (Wapeldorfer Straße) ab ca. 5:00 Uhr morgens leichter, ab ca. 6.00 Uhr starker Verkehr mit einem hohen Anteil an LKW vorhanden. Auch die Kreisstraße 107 (Rosenberger Straße) war relativ stark befahren. Hinzu kam phasenweise Maschinenlärm bzw. Fahrzeugverkehr des vorhandenen Gewerbebetriebes in unterschiedlicher Stärke. Je nach Kartierdurchgang und dem gemäß stattfindendem Sonnenaufgang waren die Erfassungen in unterschiedlichem Maße davon betroffen.

**Tab. 1: Erfassung der Brutvögel – Untersuchungstermine im Jahr 2017**

Datum	Zeitraum	Wetter
30.03.	07.05 - 08.45 Uhr	wolkig, 11°-13°C, Südwest 2
03.04.	20.00 - 22.00 Uhr	klar, schwachwindig (NO), 10°-7°C (Abendbegehung für Eulen)
10.04.	07.15 - 08.35 Uhr	wolkig, später bedeckt, 11°C, Wind 4, später 5-6
09.05.	06.20 - 09.00 Uhr	sonnig, windstill, 0-10°C
27.05.	05.15 - 7:30 Uhr	leicht neblig, 13°C, windstill
12.06.	04.15 - 06.55 Uhr	klar bis wolkig, 16°C, West 3-4, später 5-6

#### 4.0 ERGEBNISSE

Von den 248 aktuell in Deutschland vorkommenden Brutvogelarten (exkl. Vermehrungsgäste, Neozoen oder ehemalige Brutvögel, vgl. GRÜNEBERG et al. 2015) wurden im Geltungsbereich im Erfassungszeitraum von März bis Juni 2017 23 Brutvogelarten nachgewiesen, hinzu kommt die Wachtel, die nördlich auf einer angrenzenden Grünlandfläche knapp außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen wurde.

Sämtliche Brutvögel des Planungsraumes sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Streng geschützte Arten wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen.

**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** listet die im Untersuchungsgebiet siedelnden Vogelarten unter Angabe ihrer Häufigkeit und der landes-/bundesweiten Gefährdung auf.

Bis auf eine Art sind alle Brutvogelarten des Geltungsbereiches im Bereich der Gehölze oder der Gebäude nachgewiesen worden, wobei der Bereich des bestehenden Gewerbegebietes lediglich von einem Bachstelzenpaar (*Motacilla alba*) besiedelt wurde. Als einzige Offenlandart im Geltungsbereich wurde die Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) auf dem im Osten des GB gelegenen Getreideacker, etwa im Zentrum des Geltungsbereiches, nachgewiesen. Außerdem wurde auf einer nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grünlandfläche knapp außerhalb des Geltungsbereiches am letzten Termin ein rufendes Männchen der Wachtel (*Coturnix coturnix*) nachgewiesen.

Hier ist aufgrund der späten Ankunft der Art und somit nur einem möglichen Nachweis innerhalb der angesetzten Kartiertermine von einem Brutverdacht auszugehen.

An gefährdeten Arten wurden der Star (*Sturnus vulgaris*) mit drei Brutpaaren in der Gehölzreihe nördlich der Gewerbefläche sowie die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) mit vier Brutpaaren in den Gebäuden der Hofstelle ermittelt (s. Abb. 3 und auf dem Deckblatt). Weiterhin wurden im Geltungsbereich insgesamt fünf Arten der niedersächsischen Vorwarnliste nachgewiesen, und zwar Feld- und Haussperling (*Passer montanus*, *P. domesticus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*) und Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), bis auf die Gartengrasmücke sind diese Arten auch in der bundesweiten Vorwarnliste verzeichnet. Feldsperling, Haussperling und Gartenrotschwanz brüteten im Bereich der Hofstelle. Die Goldammer hatte ihr Revier im Grenzbereich der Gehölze zum Offenland nördlich der Gewerbefläche und die Gartengrasmücke in dem Gartengrundstück des Einzel-Wohngebäudes. Die knapp außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesene Wachtel befindet sich ebenfalls in beiden Vorwarnlisten.

Daneben wurde die Bachstelze als Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüter jeweils einmal an der Hofstelle, dem Wohnhaus und dem Gewerbegebäude nachgewiesen. Die Höhlenbrüter Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*) und Sumpfmeise (*Parus palustris*) kamen an der Gehölzreihe nördlich der Gewerbefläche sowie der Gartenbaumläufer zusätzlich der Hofstelle vor, wo auch der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) als Nischenbrüter nachgewiesen wurde. Die Dorngrasmücke als Bewohnerin der (Halb-) Offenlandschaften wurde jeweils im Bereich des Einzel-Wohnhauses, nordöstlich der Gewerbefläche und südlich der Hofstelle nachgewiesen.

Schließlich wurden als weit verbreitete und allgemein häufige Arten die Höhlenbrüter Kohl- und Blaumeise an den Gehölzreihen nördlich und östlich der Gewerbefläche festgestellt, außerdem die ebenfalls gehölzreiche Lebensräume präferierenden Frei- bzw. Bodenbrüter Amsel, Buchfink, Fitis, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp an den verschiedenen Gehölzhabitaten des Geltungsbereiches.

Eine Abendbegehung zum Nachweis von Eulen ergab eine Schleiereule, die sich im Bereich der Gehölze im Zentrum des Untersuchungsgebietes aufhielt. Eine Befragung der Bewohner der Hofstelle und eine Ortsbesichtigung ergab, dass die dort relativ regelmäßig brütende Schleiereule in diesem Jahr dort nicht brütet.

Der überwiegende Teil der Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereiches war somit nicht durch Brutvögel besiedelt. Weitere Offenlandbrüter wie beispielsweise der Kiebitz fanden auf der im Frühjahr bereits zu hochwüchsigen Getreidefläche bzw. auf dem Kartoffelacker keinen geeigneten Lebensraum.

In Plan 1 sind ausgewählte Brutvogelarten des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung dargestellt.

**Tab. 2: Liste der im Jahr 2017 im Geltungsbereich nachgewiesenen Brutvögel**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	∑ Brutpaare	RL D	RL Nds	RL TW	EU-VS-RL	§ 7 BNatSchG
Amsel	<i>Turdus merula</i>	II	-	-	-	-	§
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	3	-	-	-	-	§
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	II	-	-	-	-	§
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	III	-	-	-	-	§
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	3	-	-	-	-	§
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	1	V	V	V	-	§
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	I	-	-	-	-	§
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	2	-	-	-	-	§
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	1	-	V	V	-	§
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	1	V	V	V	-	§
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	1	V	V	V	-	§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1	-	-	-	-	§
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	1	V	V	V	-	§
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	I	-	-	-	-	§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	III	-	-	-	-	§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	II	-	-	-	-	§
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	4	3	3	3	-	§
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	II	-	-	-	-	§
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	1	-	-	-	-	§
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3	3	-	§
Sumpfmehse	<i>Parus palustris</i>	1	-	-	-	-	§
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	II	-	-	-	-	§
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	II	-	-	-	-	§
Wachtel*	<i>Coturnix coturnix</i>	1	V	V	V	-	§
		∑ 23 (24*) spp.					

\* = außerhalb des Geltungsbereiches

**Legende:**

∑ Brutpaare: Brutpaarzahl in absoluten Zahlen für ausgewählte Arten und geschätzt nach Abundanzklassen für sonstige Arten (I = 1 BP, II = 2-3 BP, III = 4-7 BP, IV = 8-20 BP), Abundanzklassen nach „ADEBAR“-Vogelmonitoring Deutschland, BZ = einmalige Brutzeitfeststellung

RL D: Gefährdung nach Rote Liste Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015)

RL Nds: Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen (KRÜGER & NIPKOW 2015)

RL TW: Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen, Region Tiefland West (KRÜGER & NIPKOW 2015)

Zeichen: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, - = ungefährdet

EU-VS-RL: Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie; - = nein, x = ja

§ 7 BNatSchG: Schutz nach § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes, § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

## 5.0 BEWERTUNG DES PLANGEBIETES

Für die Dokumentation der Bedeutung von Vogelbrutgebieten wird in Niedersachsen üblicherweise ein vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) entwickeltes Verfahren angewendet, dass über den Gefährdungsgrad, die Brutpaarzahlen und die Artenzahl die avifaunistische Bedeutung einer Fläche anhand eines differenzierten Punktsystems ermittelt (vgl. BEHM & KRÜGER 2013). Neben diesen Parametern spielt der Flächenfaktor, d. h. die Größe des Untersuchungsraumes, bei der Bewertung eine bedeutende Rolle. Die Anwendung des Verfahrens ist nur für Gebiete mit einer Größe von mindestens ca. 80 ha geeignet, die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt jedoch nur einen Bruchteil dieser Mindestgröße. Eine Bewertung anhand des Verfahrens nach BEHM & KRÜGER (2013) ist daher nicht praktikabel. Aus diesem Grund erfolgt die Bewertung des Plangebietes als Vogelbrutgebiet verbal-argumentativ auf der Basis der vorliegenden Bestandserhebung und zusätzlich in Anlehnung an BREUER (1994).

### Habitatqualitäten und Vollständigkeit des Artenspektrums

Das Plangebiet setzt sich hauptsächlich zusammen aus landwirtschaftlichen Flächen, der Gewerbefläche und zwei Siedlungsstellen, die von zum Teil prägenden alten Bäumen umgeben sind (v. a. im Bereich der Hofstelle) sowie je einer Gehölzreihe nördlich bzw. östlich der Gewerbefläche. Auf Grundlage dieser Biotopstrukturen und den Ergebnissen der sechsmaligen Erfassung ist ein Brutbestand von 23 Arten vorhanden, das sich ganz überwiegend aus Gehölzbrütern, Höhlenbrütern und Gebäudebrütern zusammensetzt, dagegen sind Halboffenlandbrüter mit nur zwei Arten sowie Offenlandbrüter lediglich mit einem Brutpaar im Geltungsbereich vertreten.

Die Siedlungsbereiche stellen aufgrund ihrer strukturreichen Habitats (Bäume, Gebüsche, Gebäude, Grünland, Ruderalflächen) deshalb die arten- und individuenreichsten Brutvogellebensräume im Untersuchungsgebiet dar. Hier ist ein weites Spektrum an Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, Höhlenbrüter und an Gehölze gebundene Arten vorhanden und gleichzeitig ein geeignetes Nahrungsangebot durch Gehölze und Freiflächen. Nahrungshabitats stellen u. a. das die Hofstelle umgebende Grünland und Ruderalflächen und der Naturgarten des Einzel-Wohngebäudes in unmittelbarer Nähe dar. In den Siedlungsbereichen wurden die meisten Gebäude- bzw. Nischenbrüter nachgewiesen, u. a. die gefährdete Rauchschnalbe, die auf Nistmöglichkeiten in Gebäuden mit freien Einflugmöglichkeiten angewiesen ist und der auf den Vorwarnlisten geführte Haus- bzw. Feldsperling.

Weiterhin ist die nördlich der Gewerbefläche vorhandene Gehölzreihe aufgrund ihres Höhlenreichtums von Bedeutung. Hier wurden drei Brutpaare des gefährdeten Stars nachgewiesen, außerdem weitere Höhlenbrüter wie u. a. der Gartenbaumläufer und die Sumpfmeise.

Brutvögel der Wasservogelgemeinschaften wie z. B. Blässhuhn, Teichhuhn und Entenvögel treten im Planungsraum aufgrund fehlender geeigneter Habitats nicht auf.

Die knapp außerhalb des Geltungsbereiches im Norden im Bereich der dort angrenzenden intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen nachgewiesene Wachtel präferiert offene Lebensräume mit für die Nestanlage hoher, Deckung gebender Krautschicht. Neben Getreidefeldern werden u. a. auch Wiesen und Brachen besiedelt. Da die dem Rufnachweis angrenzende Fläche im Geltungsbereich 2017 als Kartoffelacker bewirtschaftet wird und dieser Mitte Juni 2017 noch nicht genügend Deckung gab, ist ein po-

tenzieller Brutplatz im Grünland außerhalb des GB zu vermuten. Allerdings sind Wachteln nichtterritorial und können unterschiedliche Rufplätze besitzen, die zum Teil auch weiter auseinander liegen.

Das festgestellte Artenspektrum der Siedlungsbereiche, der gehölzbetonten Bereiche und des Halboffenlandes ist mit zwei landes- und bundesweit gefährdeten Arten sowie fünf potenziell gefährdeten Arten (Vorwarnliste) als leicht über dem Durchschnitt vergleichbarer Bereiche liegend anzusehen.

Dagegen sind typische Arten des Offenlands, wie z. B. Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Feldlerche (*Alda arvensis*), im Untersuchungsgebiet als Brutvögel nicht vertreten, so dass die Bestände als unterhalb der Erwartungswerte liegend einzuschätzen sind.

### **Bewertung nach der Gefährdung gemäß BREUER (1994)**

Eine formale Bewertung nach dem Gefährdungspotenzial der festgestellten wertgebenden Arten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen des NLWKN für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BREUER 1994). Dabei wird der Untersuchungsraum oder Teile davon hinsichtlich seiner / ihrer Lebensraumfunktion für die jeweilige Tiergruppe bewertet. Als maßgebliches Kriterium wird der Bewertung das Vorkommen von in Niedersachsen als bestandsbedroht eingestuften Arten zu Grunde gelegt (siehe BREUER 1994). Der Status der Gefährdung wird den einschlägigen, landesweit gültigen Roten Listen entnommen.

Für die Bewertung wird die folgende dreistufige, ordinale Wertskala angewendet (nach BREUER 1994, modifiziert):

**Wertstufe 1** = Funktionsraum von besonderer Bedeutung

Vorkommen von vom Aussterben bedrohter, stark gefährdeter oder größerer Populationen gefährdeter Arten (Rote Liste-Status 1, 2 und 3).

**Wertstufe 2** = Funktionsraum von allgemeiner Bedeutung

Vorkommen gefährdeter Arten einschließlich regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten (Rote Liste-Status 3 und Vorwarnliste).

**Wertstufe 3** = Funktionsraum von geringer Bedeutung

Keine Vorkommen regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten.

Hiernach ist den gehölzbetonten Bereichen und den Siedlungsbereichen (Hofstelle mit umgebendem Grünland und ruderalen Bereichen, Einzel-Wohngebäude-Grundstück, Gehölzreihe nördlich Gewerbegrundstück) eine allgemeine bis besondere Bedeutung zuzuweisen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die Brutvorkommen des in Niedersachsen und bundesweit gefährdeten Arten Star und Rauchschnalbe sowie der Nachweis von fünf in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführten Vogelarten (Haus- und Feldsperling, Goldammer, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz).

Die Ackerbereiche hingegen sind lediglich als von geringer Bedeutung einzustufen.

## **6.0 DARLEGUNG DER BETROFFENHEITEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 145**

### **6.1. Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG**

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 145 werden im Bereich der zurzeit vorhandenen Siedlungs-, Gehölz-, Acker- und Grünlandbiotope Gewerbeflächen entstehen, die von befestigten Straßen aus erschlossen werden; darüber hinaus ist die Entwicklung privater Grünflächen an den Rändern des Plangebietes vorgesehen.

Mit der Realisierung des vorliegenden Planungsvorhabens gehen zum einen derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen dauerhaft verloren. Zum anderen werden für die Brutvögel wertvollere gehölzbetonte Bereiche und Siedlungsbereiche (Hofstelle mit umgebendem Grünland und ruderalen Bereichen, Einzel-Wohnhaus-Grundstück, Gehölzreihe nördlich Gewerbegrundstück) überplant. Diese Bereiche stehen den festgestellten Brutvogelarten nicht mehr als Fortpflanzungs- und/oder Nahrungshabitate zur Verfügung.

Baubedingte Störungen können in Form von Lichtreizen und Lärmemissionen auftreten und Scheueffekte verursachen. Da es sich hierbei um zeitlich begrenzte Störungen handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Vogelwelt zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt sind ebenfalls Störungen durch Lärm möglich. Reaktionen von Vögeln gegenüber Lärm können sehr unterschiedlich ausfallen. Bei regelmäßig wiederkehrendem Lärm wird in der Regel ein Gewöhnungseffekt bei den Vögeln eintreten. Erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigungen der Vogelwelt sind somit nicht zu erwarten, zumal bereits derzeit erhebliche anlage- und betriebsbedingte Störungen durch den vorhandenen Gewerbebetrieb bzw. der Landes- und Kreisstraße existieren.

Die außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesene Wachtel wird nicht erheblich gestört, da die Art ein größeres Revier besitzt, für diese Ausweichmöglichkeiten in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung bestehen und das Gewerbegebiet durch die geplante Eingrünung mit einer Baum-Strauch-Hecke visuell abgeschirmt wird.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass mit dem Verlust der Biotope in den Eingriffsbereichen des Plangebietes Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate sowie Ruhestätten für Brutvögel verloren gehen. Diejenigen Brutvogelarten der Gehölze und des Halboffenlandes, die anspruchsloser sind, sowie Gartengrasmücke und Goldammer können in den neu anzulegenden Gehölzstreifen am Rand des Geltungsbereiches auch weiterhin geeignete Habitatstrukturen vorfinden. Die meisten der im Plangebiet siedelnden Arten werden jedoch keine geeigneten Habitatbedingungen mehr vorfinden. Insgesamt betrachtet sind somit bei der Realisierung des Planungsvorhabens erhebliche Beeinträchtigungen der Vogelwelt zu konstatieren und geeignete Kompensationsmaßnahmen für einige der gefährdeten und potenziell gefährdeten Brutvogelarten vorzusehen, insbesondere für die Nischen- bzw. Höhlenbrüter Haus- und Feldsperling, Gartenrotschwanz, Rauchschwalbe und Star.

### **6.2. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG**

#### **Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Hinsichtlich der Überprüfung des Zugriffsverbotes gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für sämtliche vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeld-

freimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Arten baubedingte Tötungen von Individuen der Arten oder ihrer Entwicklungsformen vermieden. Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar.

Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundenen Mortalität (Sterberate) auszuschließen ist.

Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG demzufolge nicht erfüllt wird.

### **Prüfung des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m Abs. 5 BNatSchG)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 wurden viele Brutreviere verschiedener Brutvogelarten nachgewiesen, die in gehölzbetonten Habitaten v. a. in der Westhälfte des Geltungsbereiches oder vereinzelt auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen brüten.

Diese Brutreviere sind grundsätzlich durch die im Rahmen der Umsetzung der Planung stattfindende Entfernung der Gehölze bzw. die folgende Versiegelung betroffen. Dadurch kommt es zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungsstätten. Viele der durch das Vorhaben betroffenen Arten nutzen jedes Jahr eine andere Fortpflanzungsstätte, d. h. sie bauen jedes Jahr ein neues Nest in einem dafür geeigneten Baum/Strauch bzw. auf dem Boden. Es handelt sich daher um temporäre Fortpflanzungsstätten, die außerhalb der Brutzeit nicht als solche bestehen. Eine Entfernung der Gehölze bzw. eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit bedingt daher keinen Verbotstatbestand. Die ökologische Funktion für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gehölzbrütenden Arten und (Halb-)Offenlandarten im räumlichen Zusammenhang bleibt auch nach der Umsetzung der vorliegenden Planung erhalten, da im Geltungsbereich Baum-Strauch-Hecken sowie eine Wallhecke angelegt werden, die als Ausgleich für die entfernten Gehölze dienen können. Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Durch den Verlust eines Revieres der Wiesenschafstelze durch die Überplanung der Ackerflächen im Geltungsbereich ist bei dieser verbreiteten, ungefährdeten Art kein Verbotstatbestand zu erwarten, da insgesamt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im weiteren räumlichen Zusammenhang, welcher ähnliche Habitats aufweist, gewahrt bleibt.

Das Plangebiet mit seinen Strukturen wird jedoch auch von den Vögeln in verschiedenen Situationen als Ruhestätten im weitesten Sinne, wie u. a. als Ansitzwarte genutzt, so dass u. a. bei der Entfernung der Gehölze Ruhestätten beschädigt oder zerstört und ggf. sogar Individuen getötet oder beschädigt werden könnten. Die nach der EU-Kommission definierte Begrifflichkeit der Ruhestätte als Ort, der für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend erforderlich ist, u. a. für die Thermoregulation, der Rast, dem Schlaf oder der Erholung, wurde erweitert, so dass eine strengere Prüfung für Ruhestätten erfolgt. Da im Geltungsbereich keine Vogelarten nachgewiesen wurden, die auf solche Ansitzwarten angewiesen sind, ist eine Beeinträchtigung von Ruhestätten unwahrscheinlich.

Im Geltungsbereich wurden allerdings auch einige gefährdete bzw. potenziell gefährdete Brutvogelarten mit besonderen Habitatansprüchen nachgewiesen. Dies betrifft den Nischenbrüter Rauchschnalbe, die (Halb-)Höhlen- bzw. Nischenbrüter Haussperling und Gartenrotschnalbe sowie die Höhlenbrüter Star und Feldsperling. Die Fortpflanzungsstätten dieser Arten sind als permanente Fortpflanzungsstätten einzustufen, deren Entfernung auch außerhalb der Brutzeit einen Verbotstatbestand darstellen kann. Da die Fortpflanzungsstätten dieser Arten durch die Entfernung sämtlicher Gebäude und des weitaus größten Teils der Altbaumbestände im Bereich der Hofstelle und der Gehölzreihe nördlich der Gewerbefläche vollständig verloren gehen, ist bei Star und Rauchschnalbe aufgrund des vorliegenden Gefährdungszustand und der Anzahl von drei bzw. vier betroffenen Brutpaaren von einer Erfüllung des Verbotstatbestandes auszugehen. Aber auch für die (lediglich) potenziell gefährdeten Arten Gartenrotschnalbe, Feldsperling und Haussperling ist trotz der Betroffenheit jeweils nur eines Brutpaares ein Verbotstatbestand nicht auszuschließen.

Für die genannten fünf Brutvogelarten (Rauchschnalbe, Haussperling, Gartenrotschnalbe, Star und Feldsperling) sind somit geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzusehen, die das Eintreten des Verbotstatbestandes vermeiden, indem diese dazu beitragen, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Hierfür sind künstliche Nistmöglichkeiten denkbar, die an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang angebracht werden.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG liegt nämlich ein Verbot der Entfernung/Beschädigung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. der Tötung/Beschädigung von Individuen in Verbindung mit der Entfernung/Beschädigung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten nicht vor, wenn es sich um einen nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt und die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG wird unter Berücksichtigung geeigneter CEF-Maßnahmen demzufolge nicht erfüllt.

### **Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

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 einige Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes, die potenzielle zukünftige Lebensstätten sind, im Plangebiet verbleiben und genutzt werden können; außerdem werden an mehreren Stellen am Rande des Geltungsbereiches Gehölzstrukturen neu angelegt.

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. In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich bau- und betriebsbedingte Störungen in Form von bspw. Lärmimmissionen nicht ganzjährig vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, werden allerdings im Folgenden differenzierter betrachtet.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der erfassten 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 Verkehrslärm, Lichtemissionen und/oder visuelle Effekte in dieser Zeit aufgeschreckt 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 Scheueffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten.

Die in den zu erhaltenden Gehölzen vorhandenen Arten bzw. die Arten, die sich in den neu anzulegenden Gehölzstreifen ansiedeln werden, sind in der Lage, jede Brutperiode einen neuen Brutplatz zu besetzen, so dass ein Ausweichen möglich ist. Horstbewohner wie bspw. zahlreiche Greifvogelarten, die einen bestimmten Nistplatz langjährig nutzen und weniger Ausweichmöglichkeiten haben, sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesene Wachtel wird nicht erheblich gestört, da die Art ein größeres Revier besitzt, für diese Ausweichmöglichkeiten in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung bestehen und das Gewerbegebiet durch die geplante Eingrünung mit einer Baum-Strauch-Hecke visuell abgeschirmt wird.

Baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit werden durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit ausgeschlossen.

Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG demzufolge nicht erfüllt wird.

## 7.0 VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen einzubeziehen:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar,
- die Baufeldfreimachung sowie der Abriss von Gebäuden sind ebenfalls außerhalb der Brutzeit vorzunehmen,
- alte Laubbäume - insbesondere für Höhlenbrüter geeignete Höhlenbäume - sind, wenn möglich, zu erhalten. Dies betrifft v. a. die Gehölze an der Hofstelle sowie die alte Linden-Baumreihe. Die Gehölzreihe nördlich der Gewerbefläche ist wohl leider aufgrund der bestehenden natürlichen Überalterung (die vorwiegend vertretenen Grau-Erlen erreichen kein hohes Alter) nicht dauerhaft zu erhalten.

## **8.0 HINWEISE ZU KOMPENSATIONS- BZW. CEF-MAßNAHMEN**

Die Eingriffe, die aus der Beseitigung und Überbauung von Habitaten einiger Nischen- und Höhlenbrüter resultieren, sind bezüglich der Brutvögel als erheblich einzustufen.

Es sind die Fortpflanzungsstätten von vier Brutpaaren des Nischenbrüters Rauchschwalbe, von je einem Brutpaar der (Halb-) Höhlen- bzw. Nischenbrüter Haussperling und Gartenrotschwanz, von drei Brutpaaren des Höhlenbrüters Star sowie einem Brutpaar des Höhlenbrüters Feldsperling zu kompensieren. Hierzu sind entsprechend für die einzelnen Arten geeignete Nisthilfen in geeigneter Anzahl vorzusehen.

Diese Maßnahmen sind gleichzeitig als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) zur Vermeidung des Verbotstatbestands gem. § 44 (1) Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz heranzuziehen.

## 9.0 LITERATUR

- BEHM, K. & T. KRÜGER (2013): Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. (33) 2: 55-69.
- BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & D. A. HILL (1995): Methoden der Feldornithologie: Bestandserfassung in der Praxis. Neudamm Verlag Radebeul.
- BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 14: 1-60.
- FISCHER, S., FLADE, M. & J. SCHWARZ (2005): Revierkartierung. In: SÜDBECK, P. et al. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. S. 47-53. Radolfzell.
- 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.
- 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.
- LANDKREIS AMMERLAND (ed.) (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland. - Westerstede.
- SÜDBECK, P., H. ANDRETTKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. S. 47-53. Radolfzell.

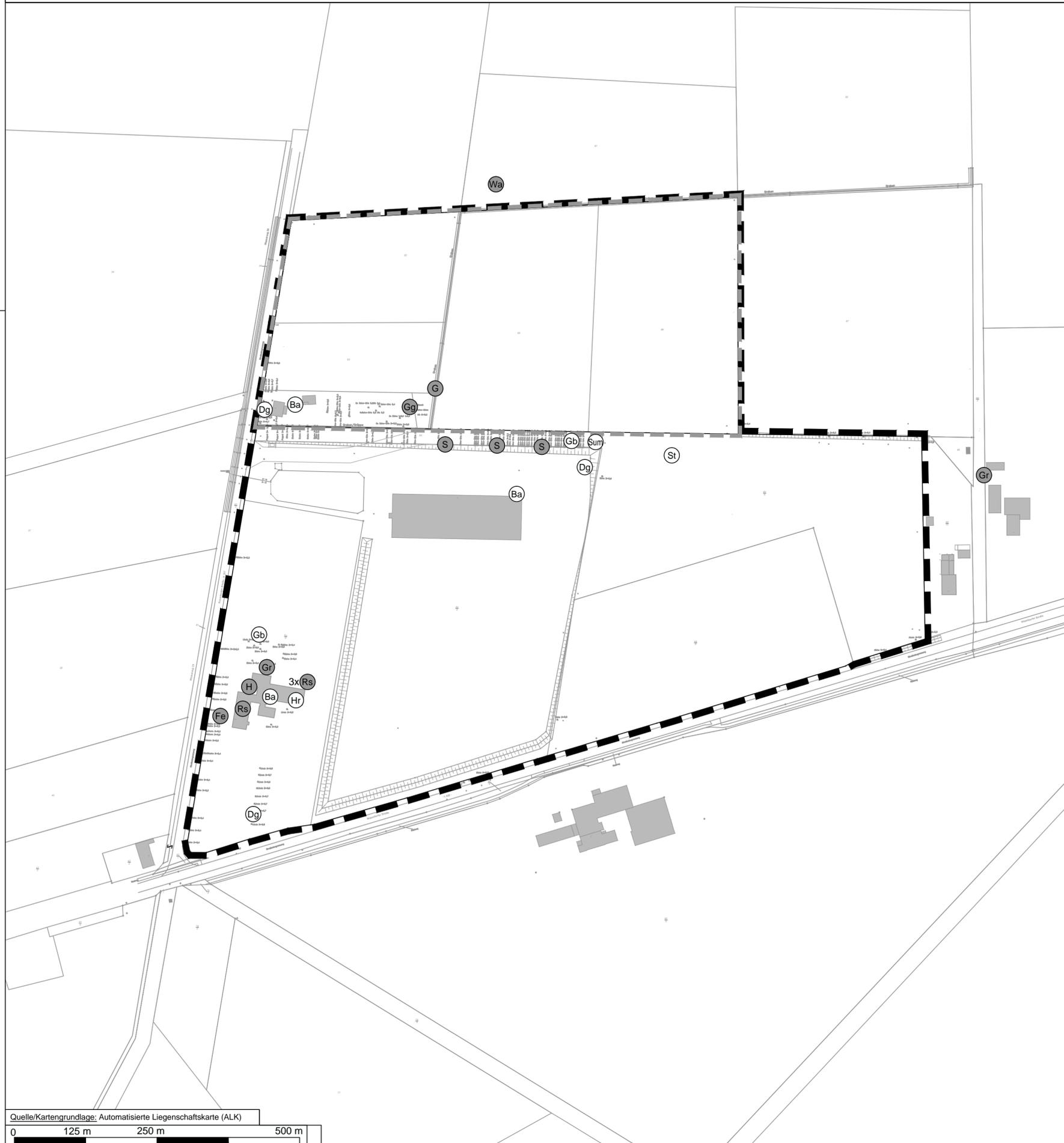
## **PLANVERZEICHNIS**

Plan 1: Bestand Brutvögel (Aves) 2017

# Gemeinde Wiefelstede

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

Bestand Brutvögel (Aves) 2017



### Planzeichenerklärung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145



Geltungsbereich der 115. Flächennutzungsplanänderung

### Ausgewählte Brutvögel im Untersuchungsraum (Erfassung 2017)

Deutscher Artname	Wissensch. Artname	RL D 2015	RL Nds. 2015	RL TW 2015	§ 7 BNatSchG 2015	
Ⓟ Ba	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	-	§
Ⓟ Dg	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	-	-	§
Ⓟ Fe	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	V	§
Ⓟ G	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	V	V	§
Ⓟ Gb	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	-	-	§
Ⓟ Gg	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	V	V	§
Ⓟ Gr	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	V	V	V	§
Ⓟ H	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	V	§
Ⓟ Hr	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	-	§
Ⓟ Rs	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3	3	§
Ⓟ S	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3	§
Ⓟ St	Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	-	-	-	§
Ⓟ Sum	Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	-	-	-	§
Ⓟ Wa	Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	V	V	V	§

- Ⓟ Gefährdete Arten oder Arten der Vorwarnliste
- ausgewählte Zeigerarten
- Ⓟ außerhalb des Plangebietes

**Hinweis:** Die verschiedenen Symbole repräsentieren jeweils ein Revier-/Brutpaar (Brutnachweis oder Brutverdacht) der betreffenden Art, außer die Anzahl ist vor dem Kürzel angegeben (z.B. 3x).

**RL D:** Gefährdung nach Rote Liste Deutschland (Grüneberg et al. 2015)

**RL Nds:** Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen (Krüger & Nipkow 2015)

**RL TW:** Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen, Region Tiefland West (Krüger & Nipkow 2015)

**Gefährdungsgrade:** 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, - = ungefährdet

**§ 7 BNatSchG:** Schutz nach § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes  
 § = besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG  
 §§ = streng geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. gemäß Anlage 1 Spalte 3 der BArtSchV

**Quelle:** Erhebungen des Planungsbüros Diekmann & Mosebach am 30.03., 03.04., 10.04., 09.05., 07.05. und 12.06.2017

## Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

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

Planart: Bestand Brutvögel (Aves) 2017

Maßstab <b>1 : 2.000</b>	Projekt: <b>16-2339</b>  Plan-Nr. <b>1</b>	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet: 03/17-06/17	Kinder
		Gezeichnet: 06/2017	Wiese
		Geprüft: 06/2017	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 20.06.2017

## Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0882/2017

### Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**115. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145);**

- hier: a) **Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite**  
b) **Feststellungsbeschluss**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.09.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.09.2017	öffentlich

### Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 115. Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 115. Flächennutzungsplanänderung lag in der Zeit vom 13.07.2017 bis einschließlich 14.08.2017 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 06.07.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2017 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 115. Flächennutzungsplanänderung einschließlich der Begründung (Teil I und Teil II) sind beigelegt. Der Faunistische Fachbeitrag Fledermäuse wird bis spätestens zum Feststellungsbeschluss nachgereicht, da hier das Ergebnis der Fledermaus-Kartierung noch nicht vorliegt. Hierüber wurde bereits in der Verwaltungsausschusssitzung am 28.08.2017 berichtet..

Zu diesen TOP wird Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, 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 115. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.**

**Anlagen:**

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Planzeichnung Satzungsentwurf
- Begründung Teil I - Satzungsentwurf
- Begründung Teil II Umweltbericht - Satzungsentwurf
- Biotoptypen
- Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel
- Brutvögelkartierung Übersichtsplan

**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“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (2) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

18.08.2017

---



## **Träger öffentlicher Belange**

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

1. Landkreis Friesland  
Lindenallee 1  
26441 Jever
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer  
Moslestraße 6  
26122 Oldenburg
3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Heisfelder Straße 2  
26789 Leer
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg

**Träger öffentlicher Belange****von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle Oldenburg-Nord  
Im Dreieck 12  
26127 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)  
Georgstraße 4  
26919 Brake
5. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hannoversche Straße 6-8  
49084 Osnabrück

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Landkreis Ammerland</b>  <b>Ammerlandallee 12</b>  <b>26655 Westerstede</b></p>		
<p>Meine Anregungen im Parallelverfahren zum qualifizierten Bauleitplan (Bebauungsplan Nr. 145) sind, soweit sie diese vorbereitende Bauleitplanung betreffen, zu beachten.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Niedersächsischen Wassergesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bau des Regenrückhaltebeckens bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.</p> <p>Die Ersatzmaßnahmen werden im Flächenpool „Horstbüsche“ nachgewiesen, die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>		<p>Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen. B</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b>  <b>Geschäftsbereich Oldenburg</b>  <b>Kaiserstraße 27</b>  <b>26122 Oldenburg</b></p>		
<p>Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt östlich an die K 107 "Rosenberger Straße" und liegt außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzter Ortsdurchfahrt im Ortsteil Herrenhausen.</p> <p>Die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen dienen.</p> <p>Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gemäß Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ die Anbindung einer Planstraße/Gemeindestraße an die K 107 vorgesehen.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV- OL), als Straßenbaulasträger der Kreisstraße 107 sind direkt betroffen.</p>		<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Die NLStBV-OL hatte bereits mit Datum vom 04.05.2017 im Rahmen einer ersten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den o. g. Bauleitplanverfahren Stellung genommen. Die in der Stellungnahme gegebenen Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Es sind keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>		
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b>  <b>Bezirksstelle Oldenburg-Nord</b>  <b>Im Dreieck 12</b>  <b>26127 Oldenburg</b></p>		
<p>Der von uns im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) vorgebrachte Hinweis zur Ergebnisdarstellung im Immissionsschutzgutachten (Geruch) wurde berücksichtigt.</p> <p>Die bei Umsetzung der Bauleitplanung für die Landwirtschaft entstehende Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist kritisch zu betrachten. Die externe Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten. Durch den Umbau vorhandener Waldflächen werden der Landwirtschaft keine zusätzlichen Nutzflächen entzogen, was aus ldw. Sicht zu begrüßen ist. Durch die benannte externe Kompensation werden keine Nachteile für die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe erwartet.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 keine Bedenken.</p>		<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>	
<p>Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 150 PVC und Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sowie die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel.-Nr.: 04488-845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Gemeinde hat bzgl. der Löschwasserversorgungspflicht Kontakt mit dem OOWV aufgenommen. Der Brandschutz wird im Zuge der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.</p>

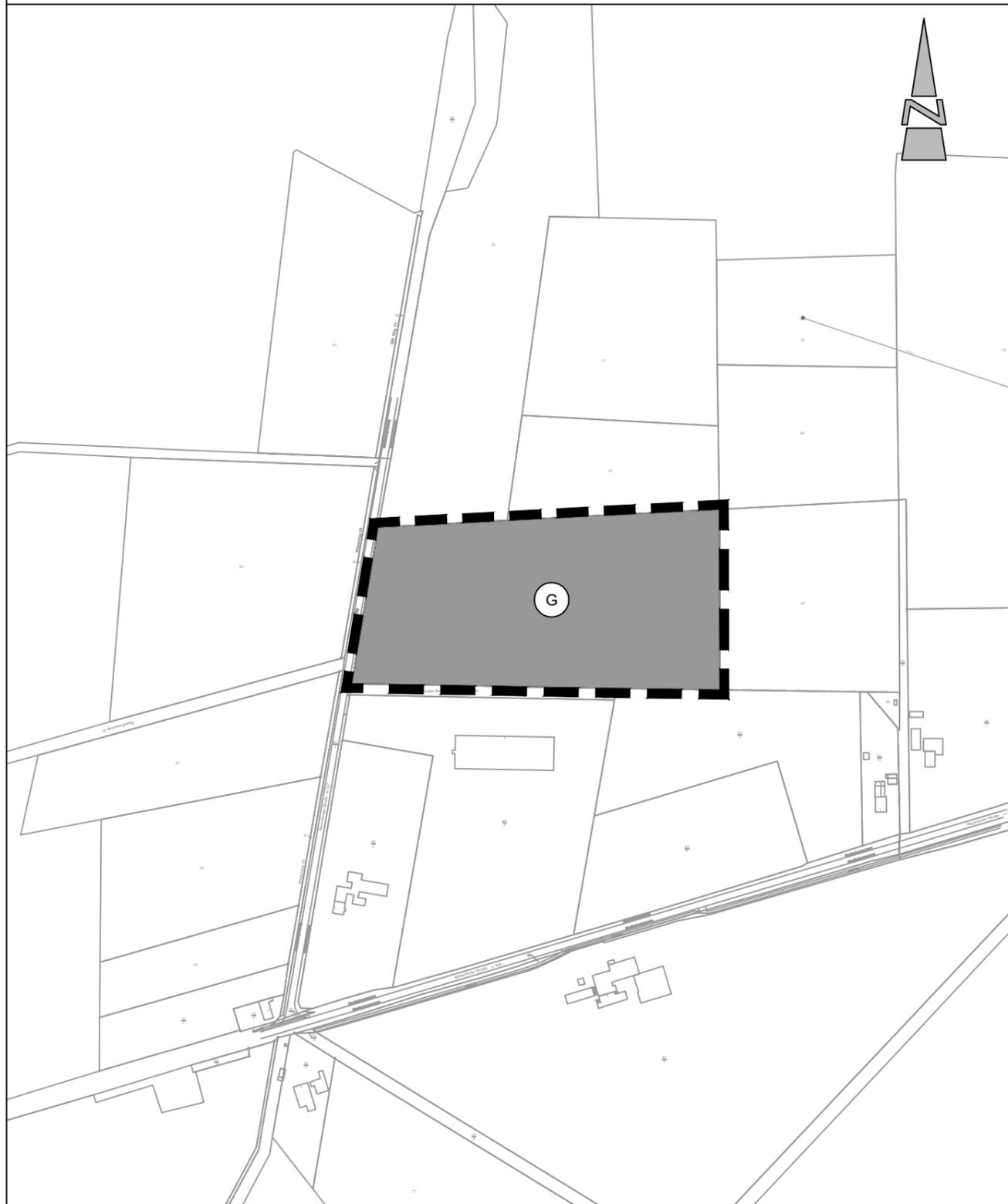
<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Hannoversche Straße 6-8</b>  <b>49084 Osnabrück</b></p>		
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05.05.2017 und haben zu o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>		<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren verwiesen.</p>

## **Anregungen von Bürgern**

**von Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht:**

# Gemeinde Wiefelstede

## 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen"



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

© 2016



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Clloppenburg

M 1 : 5.000

124

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am 25.09.2017 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 17.10.2016 die Aufstellung der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Herrenhausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, .....

.....  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 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 06.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 115. Flächennutzungsplanänderung "Gewerbegebiet Herrenhausen" und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.07.2017 bis 14.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet in der Zeit vom ..... bis zum ..... eingestellt.

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 25.09.2017 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

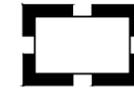
### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung



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"**

Satzungsentwurf

September 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)**

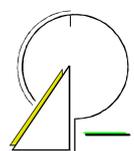
Satzungsentwurf

September 2017

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

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



# INHALTSÜBERSICHT

<b>BEGRÜNDUNG: TEIL I</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
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
<b>5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>7</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>8</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT/ -VERMERKE</b>	<b>9</b>
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-

Flächennutzungsplanänderung 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 vereinzelt 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 (Gle) 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 Umweltauswirkungen 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 beigelegt. 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 wurde ein schalltechnisches Gutachten 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 Gewerbelärmemissionen und deren Aus-

wirkungen auf die umliegende, benachbarte Wohnbebauung im Außenbereich untersucht. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen müssen laut Gutachten nicht untersucht werden, da innerhalb des Geltungsbereiches kein betriebsbedingtes Wohnen zulässig sein wird.

Innerhalb des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr.145 erfolgt für den Bereich der 115. Flächennutzungsplanänderung die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes (Gle). Schutzbedürftige Nutzungen, z.B. vereinzelte Wohnhäuser, grenzen unmittelbar an das Plangebiet, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Wohngebäude im Außenbereich sind mit dem Schutzanspruch eines Misch- bzw. Dorfgebietes zu versehen. Vor diesem Hintergrund sind gem. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die schalltechnischen Orientierungswerte von Misch- bzw. Dorfgebieten (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<sup>1</sup> 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 (Gle) 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. Durch die Belegung der einzelnen Teilflächen mit entsprechenden Emissionskontingenten  $L_{EK}$  wird der rechnerische Nachweis erbracht, dass die in der Nachbarschaft zulässigen Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 nicht überschritten werden.

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 PLAN-kon 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.

---

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 der Gemeinde Wiefelstede, Bericht- Nr. 3911-17-L1, IEL GmbH, Aurich, 15 Juni 2017.

Unter diesen Voraussetzungen kann eine optimierte Ausnutzung des Gebietes ermöglicht und gleichzeitig 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 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 Luftbilddauswertung 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

- **Verkehrerschließung**

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 nutzen 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. Zukünftig soll das anfallende Schmutzwasser der Flächen mithilfe eines Pumpwerkes auf dem jeweiligen Grundstück entsorgt werden. Über dieses wird das Wasser in eine gemeinsame Druckrohrleitung DN 63 PE gepumpt, welche an die vorhandene Druckrohrleitung der Christoffers Kulturbau GmbH angeschlossen wird.

- **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 Heinzemann 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 06.07.2017

#### 7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 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 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 13.07.2017 bis zum 14.08.2017 öffentlich ausgelegen.

### 7.2.3 Feststellungsbeschluss

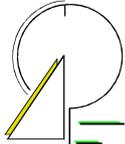
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die 115. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am 25.09.2017 beschlossen.

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

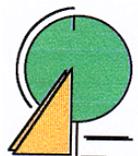
(Teil II der Begründung)

Satzungsentwurf

September 2017

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)





# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>	<b>1</b>
<b>1.0 EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
<b>2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
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
<b>3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>4</b>
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	4
3.1.1 Schutzgut Mensch	6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	7
3.1.3 Schutzgut Tiere	14
3.1.4 Biologische Vielfalt	22
3.1.5 Schutzgut Boden	23
3.1.6 Schutzgut Wasser	25
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	25
3.1.8 Schutzgut Landschaft	26
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
3.1.10 Wechselwirkungen	27
3.1.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	28
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	29
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung inkl. Eingriffsbilanzierung	29
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	33
3.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	33
3.3.1 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	34
3.3.2 Allgemeine Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	34
3.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	35
3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
3.5.1 Standort	39
3.5.2 Planinhalt	39
<b>4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>39</b>
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	39
4.1.1 Analysemethoden und -modelle	39
4.1.2 Fachgutachten	40
4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	40
4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	40

<b>5.0</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>40</b>
<b>6.0</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>42</b>

## 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).	24
Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes und seine Umgebung (unmaßstäblich).	27
Abbildung 7: Aufbau und Querschnitt einer Wallhecke (schematisch)	36

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Fledermäuse.	17
Tabelle 2: Liste der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Lurche.	18
Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	28

## ANLAGEN

**Plan 1:**  
Biotoptypen

**Anlage 1:**  
Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel

## **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 Umweltauswirkungen 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 un bebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Gewerbegebiete	ca. 85.365 m <sup>2</sup>
davon eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 25.785 m <sup>2</sup>
eingeschränktes Industriegebiet	ca. 41.705 m <sup>2</sup>
Fläche für die Abwasserbeseitigung	ca. 7.175 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 5.770 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 18.420 m <sup>2</sup>
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 14.610 m <sup>2</sup>
davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 200 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 3.160 m <sup>2</sup>

Durch die im Bebauungsplan Nr. 145 vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 8,2 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 – Jühdener 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 und Kap. 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

### **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.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

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. Das in dieser Fläche bereits bestehende Regenrückhaltebecken wird auf der östlichen Uferseite durch eine festgesetzte 7 m breite Straßenverkehrsfläche (Stichstraße) auf einer Fläche von rd. 280 m<sup>2</sup> überplant. Im Gegenzug dazu wird das Regenrückhaltebecken in südliche Richtung erweitert und auch hier als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Am Rand des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Gesamtgröße von ca. 1000 m<sup>2</sup> 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. 18.420 m<sup>2</sup> 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 wurde 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 wurden die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmemissionen und deren Auswirkungen auf die umliegende, benachbarte Wohnbebauung im Außenbereich untersucht. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen müssen laut Gutachten nicht untersucht werden, da innerhalb des Geltungsbereiches kein betriebsbedingtes Wohnen zulässig sein wird.

#### **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.

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<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 der Gemeinde Wiefelstede, Bericht- Nr. 3911-17-L1, IEL GmbH, Aurich, 15 Juni 2017.

Planwert durch die Summe der Immissionskontingente der Teilflächen des Plangebietes überschritten wird. Unter diesen Voraussetzungen kann eine optimierte Ausnutzung des Gebietes ermöglicht und gleichzeitig 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 Westseite 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 ihrer 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 Ar-

ten, 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 eingestuftem 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 Feuchtheizern 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 neuengesät 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 Halbruderales 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 Brennesseln und wurde als Halbruderales 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 Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Hier dominieren neben Grünlandarten, beispielsweise die Stör- sowie Stickstoffzeiger Große Brennessel 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 Biototyp 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 Rüben oder Wintergetreide neuengesät.

#### 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 Biotyp 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 Anhangs 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	Wertfaktor	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, Stra- ßenverkehrsflächen) [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 wurde im Juni 2017 abgeschlossen (vgl. Anlage 1). Die Fledermauserfassung wird im September 2017 beendet.

#### Brutvogelkartierung

Im Plangebiet und der Umgebung wurde im Frühjahr 2017 eine Brutvogelbestandsaufnahme durchgeführt, welche die Besonderheiten des Planungsraumes und die artspezifischen Habitatansprüche der dort vorkommenden Arten berücksichtigt. Die Erfassung der Brutvögel erfolgte an insgesamt sechs Terminen. Da es sich bei großen Teilen des

Untersuchungsgebietes um eine intensiv genutzte Agrarlandschaft sowie durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Bebauung vorgeprägten Bereich handelt, ist eine Zahl von sechs Begehungen als ausreichend anzusehen. Die Brutvogelbestandsaufnahmen erfolgten nach dem Prinzip der sog. „Revierkartierung“, in deren Verlauf alle relevanten territorialen Verhaltensweisen der Vögel (bspw. Gesang, Balz) zu registrieren und in Form sog. „Papierreviere“ kartographisch dazustellen sind. Anhand der auf diese Weise erhaltenen Tageskarten wurde für die gefährdeten/geschützten Arten und für ausgewählte Zeiger- / Charakterarten der Brutbestand ermittelt.

Insgesamt wurden im Plangebiet 23 Brutvogelarten mit Brutverdacht oder Brutnachweis festgestellt. Hinzu kommt die Wachtel, die nördlich auf einer angrenzenden Grünlandfläche außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen wurde. Sämtliche Brutvögel des Planungsraumes sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen.

### **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 Wochenstubezeit 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 – Fledermäuse und Lurche**

Nachfolgend werden die im Rahmen der faunistischen Potenzialansprache enthaltenen Ergebnisse zu den Amphibien und Fledermäusen dargestellt.

#### **Fledermäuse**

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 (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 Lebensraumsprüche 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 (MESCHÉDE & 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 unbekanntes 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	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	2	G	IV	§§	U1
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	2	R	/	IV	§§	FV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	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 Strukturerofassung 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 Jagdhabitats 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 Fortpflanzungshabitats 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 Habitats 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.

### Lurche

Im Untersuchungsraum existieren in einem sehr begrenzten Maße für Amphibien als potenzielle Laichhabitats 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	<i>Bufo bufo</i>	/	/	§
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	/	/	§

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 Gehölzbiotop 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 Jahresaufenthaltort 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.

### **Bewertung**

Den teilweise vorhandenen gehölzbetonten Bereichen / Siedlungsbereichen ist aufgrund der Brutvorkommen der gefährdeten Arten Star und Rauchschnalbe sowie der Nachweis von fünf in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführten Vogelarten (Haus- und Feldsperling, Goldammer, Gartengraszmücke, Gartenrotschwanz) eine allgemeine bis besondere Bedeutung zuzuweisen. Die Ackerbereiche hingegen sind lediglich als von geringer Bedeutung einzustufen.

Die Fledermaus- und Amphibienvorkommen des Untersuchungsraumes, die von einer Worst-case-Annahme ausgeht, sind 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 Erhalt des bestehenden Regenrückhaltebeckens bzw. die Erweiterung 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-, Aufzucht- 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 Fledermauspezies ausgegangen.

### **Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)**

Es kann zum derzeitigen Zeitpunkt 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 erwarten, 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 Störungsverbot ( § 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 Lebensraumsprüche 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.**

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

**Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist dem faunistischen Fachbeitrag Brutvögel zu entnehmen, von daher wird an dieser Stelle hierauf verwiesen (vgl. Anlage 1).

**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 si-

cher. 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.

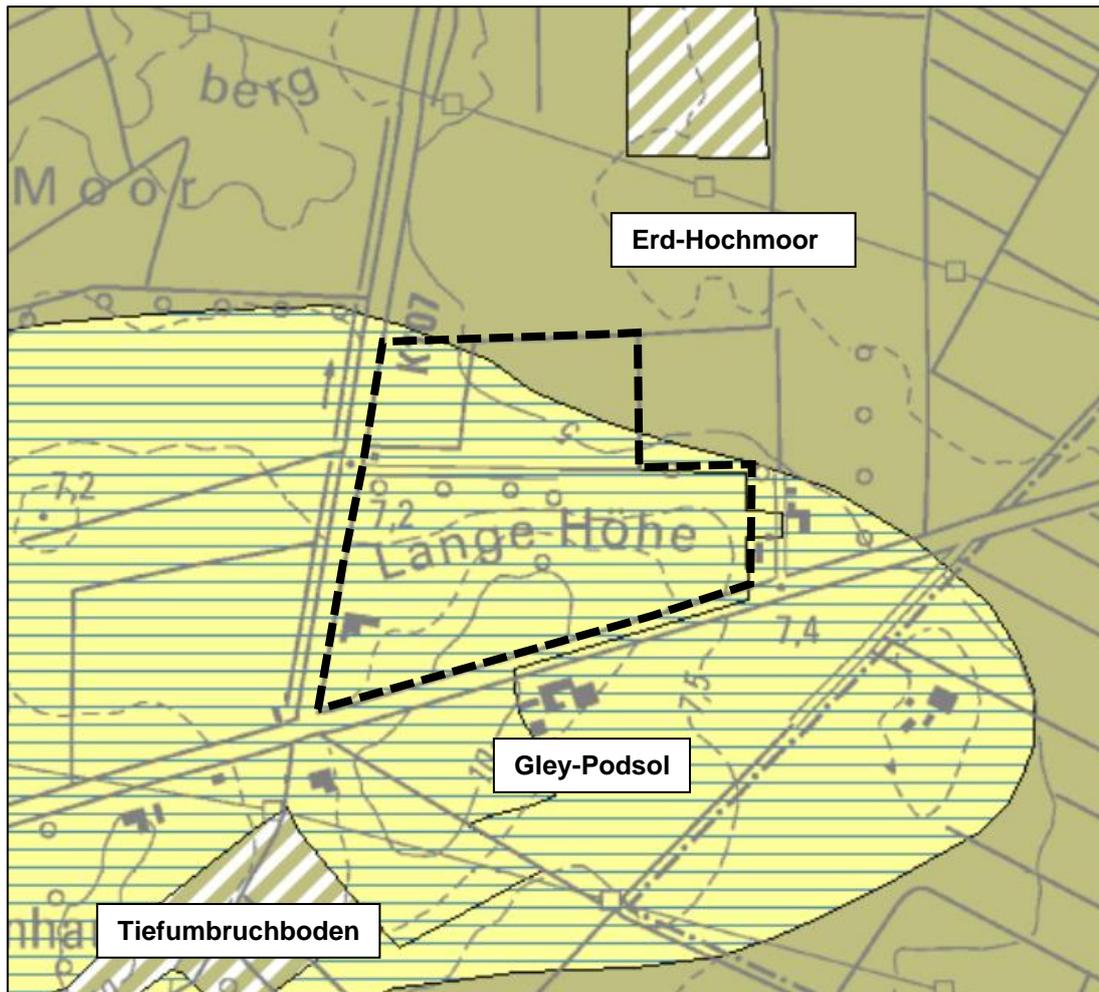
Eine Verringerung der Artenvielfalt wird durch den weitest gehenden Erhalt der bestehenden Populationen sowie die Kompensation der prognostizierten erheblichen negativen Umweltauswirkungen vermieden, wobei einzelne Exemplare verschiedener Arten im Rahmen bau-, betriebs- und anlagebedingter Auswirkungen 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. 8,2 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 grundwasser geprägter 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, Lüfterneuerung oder Temperatúrausgleich 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 Regenrückhaltebeckens 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 vereinzelt 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 ver-

schiedene 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 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion (Acker, Grünland)</li> <li>➤ Festlegung von Emissionskontingenten</li> </ul>	-
<b>Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Überplanung von Biotopstrukturen (u. a. Acker, Grünland, Gehölzen)</li> <li>➤ Erhalt von Gehölzen</li> </ul>	••
<b>Tiere – Fledermäuse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust und Beeinträchtigungen von Teillebensräumen (u. a. Jagdhabitats)</li> </ul>	••
<b>Tiere – Avifauna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust und Beeinträchtigungen von Teillebensräumen (Nistplätze)</li> </ul>	••
<b>Tiere – Amphibien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Durch vollständigen Erhalt des bestehenden Regenrückhaltebeckens keine erheblichen Beeinträchtigungen ersichtlich</li> </ul>	-
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung</li> </ul>	••
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung</li> <li>➤ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch flächige Versiegelungen</li> </ul>	••
<b>Klima / Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ geringe Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten</li> </ul>	•
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ merkbare Veränderungen des Ort-/ Landschaftsbildes durch Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzen</li> </ul>	••
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>	-
<b>Wechselwirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>	-

••• 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 m <sup>2</sup> x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps   |
| b) Flächenwert des Planungszustandes: | Größe der Planungsfläche in m <sup>2</sup> x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps  |
| c)                                    | Flächenwert des Planungszustandes<br>- <u>Flächenwert des Ist-Zustandes</u><br>= 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			
Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
HBE**	1.360	4	5.440	HBE**	560	4	2240
BE**	20	3	60	HWM <sup>*12</sup> (PF1)	2.040	3	6.120
GEF	8.650	3	25.950	HFM (PF2) <sup>*13</sup>	12.570	3	37.710
HFM/HFX	210	3	630	HFM <sup>*14</sup>	200	3	600
FGR	150	3	450	HBE**	260	3	780
HFM <sup>*1</sup>	2450	3	7.350	SXS <sup>*15</sup>	7.175	2	14.350
HWM <sup>*2</sup>	2.040	3	6.120	SXS	2.060	2	4.120
HBE**	900	3	2.700	SXS <sup>*16</sup>	820	2	1.640
HFB	850	3	2.550	GR <sup>*17</sup>	4.170	1	4.170
PHN	2.445	2	4.890	GR <sup>*18</sup>	23.707	1	23.707
HBA (flächig)	335	2	670	GR <sup>*19</sup>	453	1	453
HX	280	2	560	GR <sup>*20</sup>	578	1	578
SXS <sup>*3</sup>	2.060	2	4.120	X <sup>*21</sup>	37.535	0	0
HFX	420	2	840	X <sup>*22</sup>	61.697	0	0
HBE**	210	2	420	X <sup>*23</sup>	5.190	0	0
GR <sup>*4</sup>	480	1	480				
A <sup>*5</sup>	280	1	280				
AS	51.910	1	51.910				
AM/AS	32.495	1	32.495				
GA	14.850	1	14.850				
GR <sup>*6</sup>	3.540	1	3.540				
GR <sup>*7</sup>	12.600	1	12.600				
GR <sup>*8</sup>	254	1	254				
X <sup>*9</sup>	990	0	0				
X <sup>*10</sup>	18.900	0	0				
X <sup>*11</sup>	2.286	0	0				
	160.965**				159.275**		
Flächenwert Ist-Zustand			179.159	Flächenwert Planungs-Zustand			96.468

\*\* 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 Kronentrauffläche 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 m<sup>2</sup> angesetzt. Pro Einzelbaum mit dem Wertfaktor 3 wurde eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> angesetzt. Für Jungbäume sowie Einzelsträucher wurde eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> 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 Ehemals festgesetzte Maßnahmenfläche (Regenrückhaltebecken) innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16, die durch eine Stichstraße überplant wird. Die planungsrechtlich zu verlagernde Fläche wird mit dem Wertfaktor 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*6 Die unversiegelten Bereiche des ländlich geprägten Dorfgebietes (ODL) werden als artenarme Grünflächen mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*7 Die unversiegelten Bereiche des Gewerbegebietes werden als artenarme Grünflächen mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*8 Die unversiegelten Bereiche der öffentlichen Verkehrsfläche werden als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*9 Im Planbereich vorhandene Gebäude.
- \*10 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.
- \*11 Vollständig versiegelte Fläche der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (90%ige Versiegelung).
- \*12 Erhalt der Wallhecke aus dem überlagernden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 (PF 1).
- \*13 Anlage von standortgerechten Gehölzanzpflanzungen (Baum-Strauch-Hecken) (PF 2).
- \*14 Erhalt einer vorhandenen Baum-Strauch-Hecke.
- \*15 Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens (technische Gestaltung).
- \*16 Das bestehende Regenrückhaltebecken wird in südliche Richtung erweitert. In der Bilanzierung werden nur 820 m<sup>2</sup> berücksichtigt, da der überplante Bereich des Regenrückhaltebeckens in diese Fläche verlagert wird.
- \*17 Die unversiegelten Bereiche des eingeschränkten Industriegebietes (Gle) werden als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*18 Die unversiegelten Bereiche der Gewerbegebiete (GEe, GE) werden als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*19 Die festgesetzte private Grünfläche wird als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*20 Die unversiegelten Bereiche der Straßenverkehrsfläche wird als artenarmes Grünland mit der Wertstufe 1 in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.
- \*21 Vollständig versiegelte Fläche des eingeschränkten Industriegebietes (Gle) mit der GRZ 0,9.
- \*22 Vollständig versiegelte Fläche der Gewerbegebiete (GEe, GE) mit der GRZ 0,8 bzw. 0,4 mit zulässiger Überschreitung von 50 % gem § 19 (4) BauNVO.
- \*23 Vollständig versiegelte der öffentlichen Verkehrsfläche (90%ige Versiegelung).

Flächenwert Planung	=		<b>96.468</b>	
- Flächenwert Ist-Zustand	=		<b>179.159</b>	
<b>= Flächenwert des Eingriffs</b>	<b>=</b>		<b>- 82.691 =&gt;</b>	<b>&lt; 0</b>

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 82.691 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 8,3 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. 4,13 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

### ➤ TIERE

Für die Artengruppe Amphibien sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens zu erwarten, da das bestehende Regenrückhaltebecken erhalten bleibt bzw. erweitert wird, 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 ungefährdeten und anspruchslosen Gehölzbrüter und des Halboffenlandes mit den vorzusehenden

Neuanpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Plangebiet geschaffen. Ferner werden durch die Naturschutzmaßnahmen im Kompensationsflächenpool Horstbüsche neue Strukturen geschaffen, so dass für die Brutvögel (Gehölzbrüter) keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Um einen dauerhaften Fortbestand der Arten als Gebäude- und Höhlenbrüter (Haus- und Feldsperling, Gartenrotschwanz, Rauchschwalbe, Star) 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 im Verhältnis Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:2 anzubringen.

Somit sind innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im räumlichen Zusammenhang folgende Anzahl Nistkästen bei Abriss der Gebäude bzw. Entfernung der jeweiligen Gehölze zu installieren:

- Haussperling (1 Brutpaar) → 2 Nistkästen,
- Feldsperling (1 Brutpaar) → 2 Nistkästen,
- Gartenrotschwanz (1 Brutpaar) → 2 Nistkästen,
- Rauchschwalbe (4 Brutpaare) → 8 Nistkästen,
- Star (3 Brutpaare) → 6 Nistkästen.

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 Jagdhabitats durch die enthaltenden Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzanpflanzungen, Anlage eines Regenrückhaltebeckens als neue Leitstrukturen / Jagdhabitats) 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 eingestufteten 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 in 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 lassen 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.

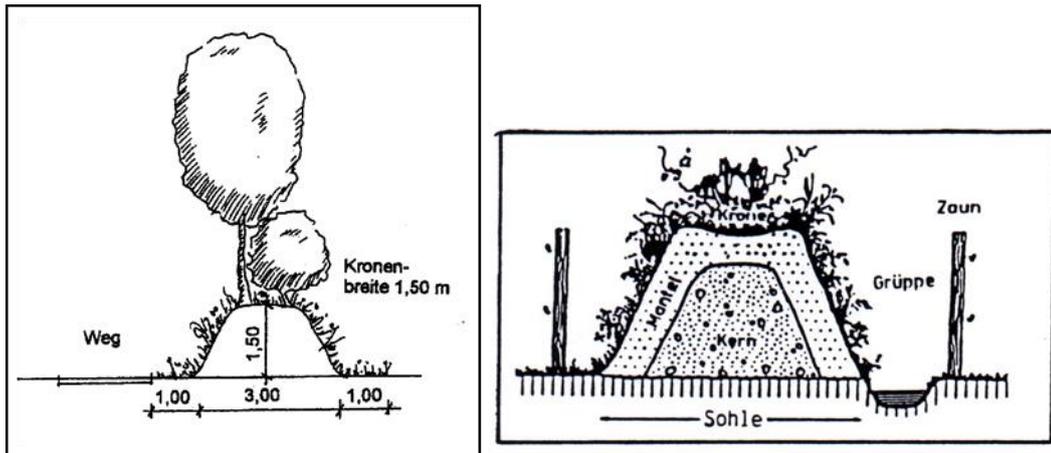
Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### 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 Gruppen 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	<i>Fagus sylvatica</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Folgende Sträucher sind zu verwenden:

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

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 m<sup>2</sup> (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 Gebüsch. 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.

- **Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens / Anlage von zwei Regenrückhaltebecken**

Um künftig eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, erfolgte die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes vom Ingenieurbüro Heinzemann, Wiefelstede. Dieses sieht die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Regenrückhaltebeckens mit notwendiger Erweiterung sowie die Anlage von zwei weiteren Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes vor. Es handelt sich um technische Bauwerke.

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 **82.691 m<sup>2</sup>** (entspricht 82.691 WE) für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 82.691 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 74.309 Werteinheiten (157.000 WE – 82.691 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 Gewerbeflächenenerweiterung 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 sowie eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (hier: 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 Brutvogelkartierung und eine faunistische Potenzialansprache (Fledermäuse, Amphibien) 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 sowie eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) 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. Zusätz-

lich 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 Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Der übrige Kompensationsbedarf wird über Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes innerhalb des Kompensationsflächenpools Horstbüsche 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

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](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.

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 Landschaftspf. 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.

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

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 (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](http://www.umwelt.niedersachsen.de).

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. Landschaftspf. Naturschutz 66. - Bonn.

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. Landschaftspf. Naturschutz 69: 1-706.

## **ANLAGEN**

### **Plan 1:**

Biotoptypen

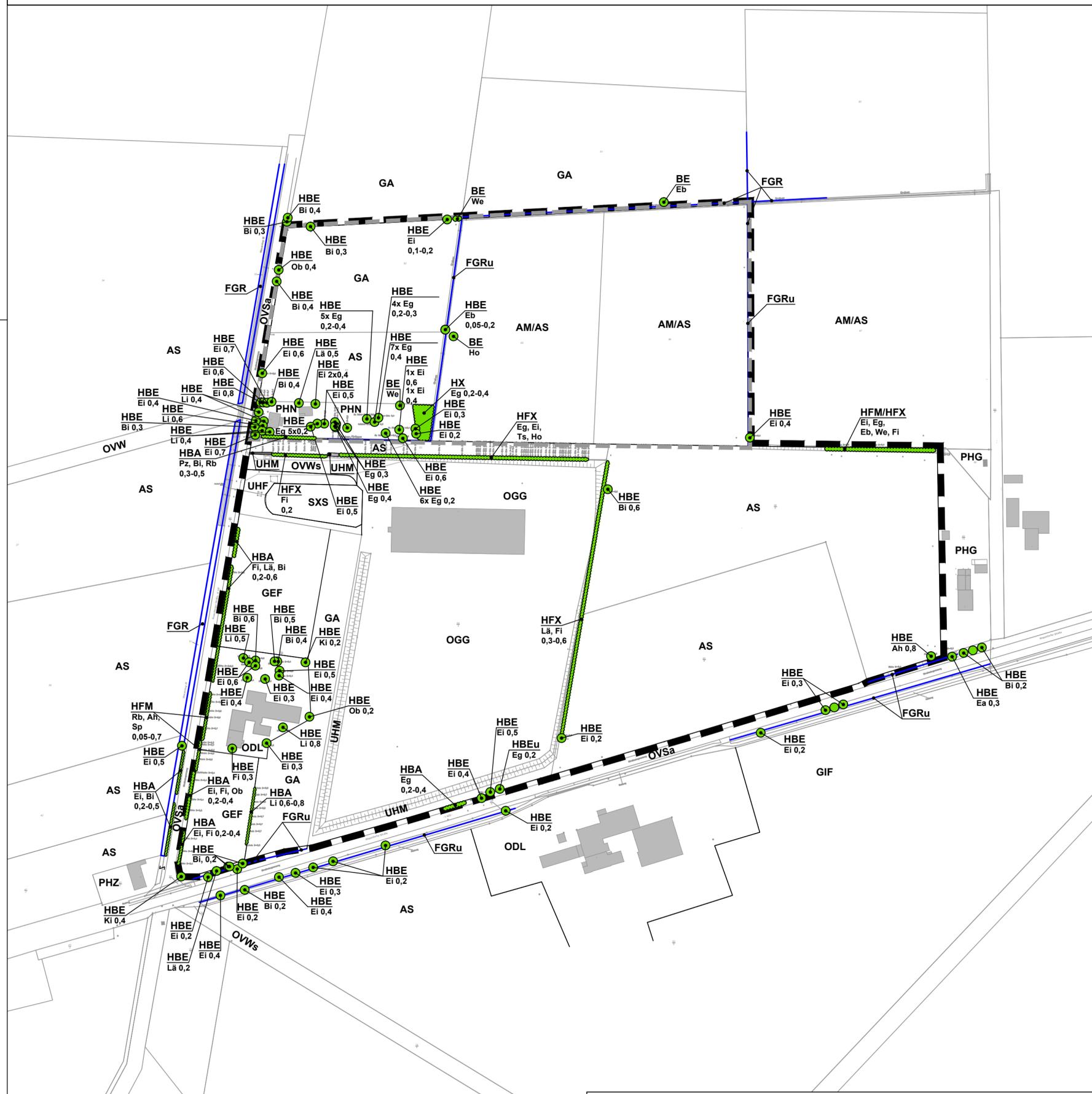
### **Anlage 1:**

Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel

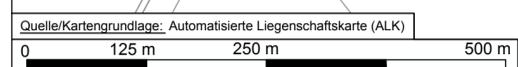
# Gemeinde Wiefelstede

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

### Biotoptypen



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

- Gebüsch- 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 naturfermes Staugewässer
  - Zusatz: u = unbeständig, zeitweise trockenfallend

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

- Stauden- und Ruderalfluren**
- UHF Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
  - UHM Halbruderaler 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, s = Schotter

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

Maßstab <b>1 : 2.000</b>	Projekt: <b>16-2338</b>  Plan-Nr. <b>1</b>	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet: 10-11/2016	Stutzmann/Fittje
		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



**GEMEINDE WIEFELSTEDE**



**Landkreis Ammerland**

---

# **Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel**

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



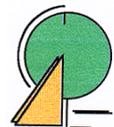
---

Fachplanerische Erläuterungen

Stand: Juni 2017

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/911630 - Fax:04402/911640  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



**GEMEINDE WIEFELSTEDE**



**Landkreis Ammerland**

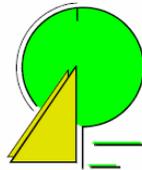
---

# **Faunistischer Fachbeitrag Brutvögel**

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

Planverfasser:

**Diekmann &  
Mosebach**



**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 ·· 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)*

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Doris Kinder

Bearbeitungszeitraum:

März 2017 – Juni 2017

---

# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>METHODIK</b>	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>ERGEBNISSE</b>	<b>5</b>
<b>5.0</b>	<b>BEWERTUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>8</b>
<b>6.0</b>	<b>DARLEGUNG DER BETROFFENHEITEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 145</b>	<b>10</b>
6.1.	Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG	10
6.2.	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	10
<b>7.0</b>	<b>VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>8.0</b>	<b>HINWEISE ZU KOMPENSATIONS- BZW. CEF-MAßNAHMEN</b>	<b>14</b>
<b>9.0</b>	<b>LITERATUR</b>	<b>15</b>

## **ANLAGE (PLAN 1)**

### **PLANVERZEICHNIS**

Plan 1: Bestand Brutvögel (Aves) 2017

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1:	Luftbild des Geltungsbereiches (rote Linie) des Bebauungsplanes Nr. 145	2
Abb. 2:	Blick von der Wapeldorfer Straße ( L 820) auf den südlichen und zentralen Teil des Geltungsbereiches in Richtung der bestehenden Gewerbefläche und der Gehölzreihen östlich und nördlich der Gewerbefläche	3
Abb. 3:	Hofstelle im Südwesten des Geltungsbereiches mit einem Teil der umgebenden Gehölze	3
Abb. 4:	Gehölzreihe am Nordrand der bestehenden Gewerbefläche	4

### **TABELLENVERZEICHNIS**

Tab. 1:	Erfassung der Brutvögel – Untersuchungstermine im Jahr 2017	5
Tab. 2:	Liste der im Jahr 2017 im Geltungsbereich nachgewiesenen Brutvögel	7

## 1.0 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

In dem in der Gemeinde Wiefelstede (Landkreis Ammerland) gelegenen Ortsteil Herrenhausen ist die Erweiterung eines Gewerbegebietes vorgesehen, was eine Änderung des Flächennutzungsplanes bei gleichzeitig teilweiser Aufhebung des vorhabenbezogenen 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 Brutvögel betroffen sein könnten, wurde eine Erfassung der Brutvögel durchgeführt.

Im Rahmen des vorliegenden Fachbeitrages wird der Geltungsbereich (GB) des Bebauungsplanes Nr. 145 als Lebensraum für Brutvögel dargestellt und auf der Basis der Untersuchungsergebnisse die Erheblichkeit des Eingriffs für diese Tiergruppe in Hinblick auf die vorgesehene Überplanung prognostiziert.

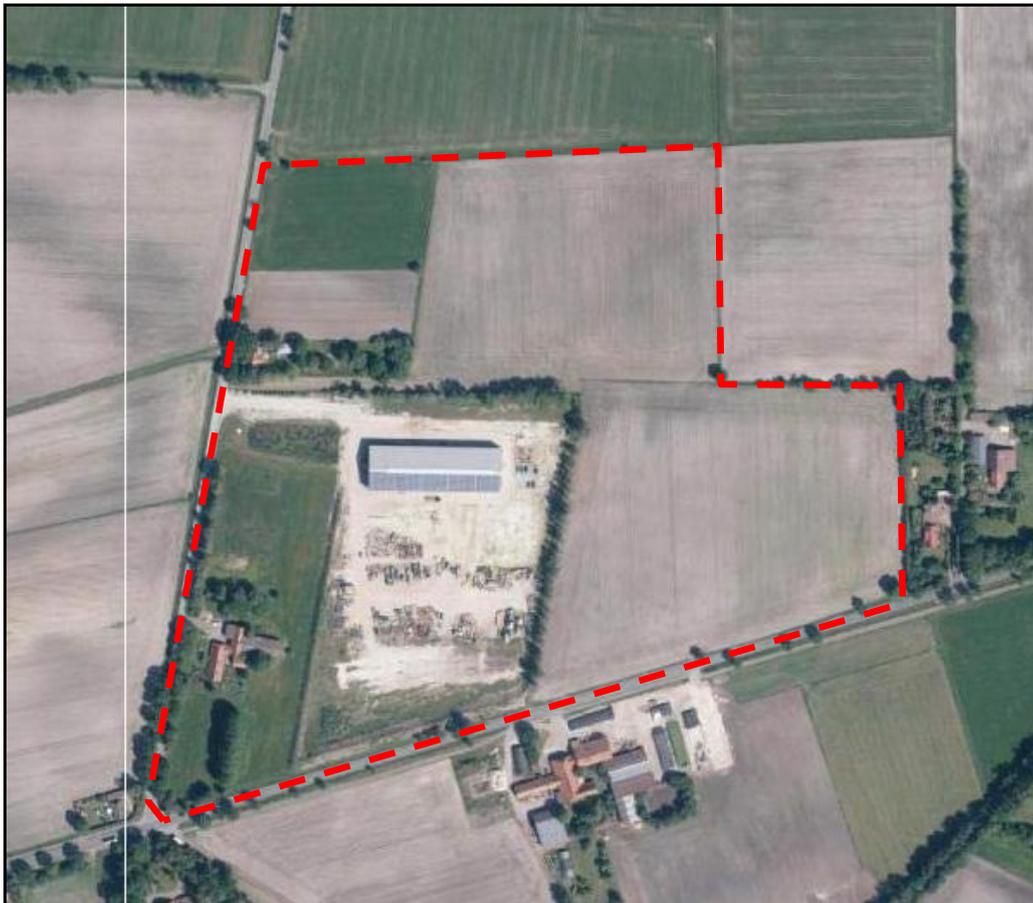
Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse können die Eingriffsfolgen gemäß § 1a BauGB als auch die zu erwartenden, artenschutzrechtlichen Konflikte nach § 44 BNatSchG ermittelt und nach naturschutzfachlichen Kriterien beurteilt werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend vorgestellt und erläutert.

## 2.0 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Der auf der Wapel-Jühdener 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 wird im Westen von der Rosenberger Straße (Kreisstraße 107) und im Süden von der Wapeldorfer Straße (Landesstraße 820) begrenzt. Nördlich und nordöstlich des GB befinden sich offene intensiv genutzte Grünland- und Ackerflächen, südöstlich grenzt ein Wohngebäude mit umgebenden Gehölzen an. Eingeschlossen ist das Gelände des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 16, welches die Firma Christoffers Kulturbau GmbH beinhaltet (s. Abb. 1).



**Abb. 1: Luftbild des Geltungsbereiches (rote Linie) des Bebauungsplanes Nr. 145**

Ein großer Teil des Geltungsbereiches wird von Äckern eingenommen, es handelt sich v. a. um Wintergetreide (Roggen) (s. Abb. 2) und um einen Kartoffelacker. Daneben finden sich in geringerem Maße Grünländer. Im Bereich der Christoffers Kulturbau GmbH, einer Fachfirma für Drainage, Kabel-, Spezialtief- und Wasserbau, finden sich vielfach vegetationslose und –arme Bereiche sowie neben einem größeren Hallengebäude Betriebs- und unbefestigte Lagerflächen, ferner Maschinen und sonstige Arbeitsgerätschaften, Material- und Rohrstapel. Die Lagerflächen sind gegen die Umgebung teilweise durch Erdwälle visuell abgeschirmt. Im Südwesten des Geltungsbereiches findet sich ein ehemaliges aus mehreren Gebäuden bestehendes landwirtschaftliches Anwesen, von dem das Wohngebäude im Kartierzeitraum bewohnt gewesen ist. Diese Hofstelle ist besonders im Norden von einem großen, vornehmlich aus einheimischen Laubgehölzen bestehenden, Hofgehölz begrenzt, weiterhin sind umgebend naturnahe Garten- und Ruderalbereiche mit weiteren Gehölzen sowie eine alte landschaftbildprägende Linden-Baumreihe (s. Abb. 3) vorhanden.

Die Hofstelle ist an drei Seiten von zum Teil artenreicherem Grünland umgeben. Nördlich befindet sich ein Regenrückhaltebecken für das anfallende Regenwasser des unmittelbar danebengelegenen Betriebsgebäudes; Entwässerungsgräben verlaufen an der Rosenberger Straße und der Wapeldorfer Straße sowie in dem nördlichen Teil des Planungsraumes entlang der Flurstücksgrenzen. Etwas weiter nördlich liegt an einem Wohngebäude ein langgestreckter Naturgarten, der sich durch eine Mischung aus offenen und gehölzbestandenen Bereichen auszeichnet. Etwa auf der Mitte des Geltungsbereiches verläuft an der Nordseite der bestehenden Gewerbefläche in West-Ost-Richtung eine lückige Feldhecke aus überwiegend standortfremden Gehölzarten, die

sehr viel Totholz und Höhlen enthält (s. Abb. 4). Insgesamt ist der westliche Teil des Untersuchungsraumes deutlich stärker strukturiert als dessen östlicher Teil.

Das Untersuchungsgebiet umfasste den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche.



**Abb. 2: Blick von der Wapeldorfer Straße ( L 820) auf den südlichen und zentralen Teil des Geltungsbereiches in Richtung der bestehenden Gewerbefläche und der Gehölzreihen östlich und nördlich der Gewerbefläche**



**Abb. 3: Hofstelle im Südwesten des Geltungsbereiches mit einem Teil der umgebenden Gehölze**



**Abb. 4: Gehölzreihe am Nordrand der bestehenden Gewerbefläche**

### 3.0 METHODIK

Für das vorliegende Planungsvorhaben wurde im Frühjahr 2017 eine Brutvogelbestandsaufnahme durchgeführt, welche die Besonderheiten des Planungsraumes und die artspezifischen Habitatansprüche der dort vorkommenden Arten berücksichtigt. Nach den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (SÜDBECK et al. 2005) sind mindestens sechs bis maximal zehn Begehungen erforderlich. Da es sich bei großen Teilen des Untersuchungsgebietes um eine intensiv genutzte Agrarlandschaft sowie durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Bebauung vorgeprägten Bereich handelt, ist eine Zahl von sechs Begehungen als ausreichend anzusehen.

Für alle Vertreter der nachfolgend aufgeführten, wertgebenden oder charakteristischen Vogelarten wurde eine flächendeckende Revierkartierung durchgeführt:

- Arten der Roten Liste Niedersachsens (KRÜGER & NIPKOW 2015),
- Arten der Vorwarnliste Niedersachsens (KRÜGER & NIPKOW 2015),
- Arten der Roten Liste Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015),
- Arten der Vorwarnliste Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015),
- Streng geschützte Arten gemäß § 7 BNatSchG,
- Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie Anh. I (79/409/EWG),
- ausgewählte für den Raum charakteristische Zeigerarten.

Alle sonstigen Vogelarten - vor allem häufige und verbreitete Singvögel, wie beispielsweise Amsel, Buchfink, Kohlmeise - wurden halbquantitativ erfasst. Die Abschätzung der Brutpaare erfolgte dabei nach Abundanzklassen (vgl. Tab. 2).

Die Brutvogelbestandsaufnahmen erfolgten nach dem Prinzip der sog. „Revierkartierung“ (vgl. BIBBY et al. 1995, FISCHER et al. 2005), in deren Verlauf alle relevanten territorialen Verhaltensweisen der Vögel (Gesang, Balz, Verleiten, Warnrufe usw.) zu registrieren und in Form sog. "Papierreviere" kartographisch darzustellen sind. Anhand der auf diese Weise erhaltenen Tageskarten wurde für die o. g. gefährde-

ten/geschützten Arten und für ausgewählte Zeiger- / Charakterarten der Brutbestand ermittelt.

Die Kartierungen erfolgten vorzugsweise an niederschlagsfreien und windarmen Tagen durch Verhören und visuelle Ansprache im Gelände. Die Untersuchungsfläche wurde so abgegangen, dass alle Bereiche eingesehen bzw. auf singende Vögel verhört werden konnten. Dabei wurde auf brutvogeltypische Verhaltensweisen geachtet (z. B. Reviergesang, Nestbau und Fütterung), die es erlauben, von einer Reproduktion der kartierten Arten im Untersuchungsgebiet auszugehen.

An den Kartiertagen war auf der Landesstraße 820 (Wapeldorfer Straße) ab ca. 5:00 Uhr morgens leichter, ab ca. 6.00 Uhr starker Verkehr mit einem hohen Anteil an LKW vorhanden. Auch die Kreisstraße 107 (Rosenberger Straße) war relativ stark befahren. Hinzu kam phasenweise Maschinenlärm bzw. Fahrzeugverkehr des vorhandenen Gewerbebetriebes in unterschiedlicher Stärke. Je nach Kartierdurchgang und dem gemäß stattfindendem Sonnenaufgang waren die Erfassungen in unterschiedlichem Maße davon betroffen.

**Tab. 1: Erfassung der Brutvögel – Untersuchungstermine im Jahr 2017**

Datum	Zeitraum	Wetter
30.03.	07.05 - 08.45 Uhr	wolkig, 11°-13°C, Südwest 2
03.04.	20.00 - 22.00 Uhr	klar, schwachwindig (NO), 10°-7°C (Abendbegehung für Eulen)
10.04.	07.15 - 08.35 Uhr	wolkig, später bedeckt, 11°C, Wind 4, später 5-6
09.05.	06.20 - 09.00 Uhr	sonnig, windstill, 0-10°C
27.05.	05.15 - 7:30 Uhr	leicht neblig, 13°C, windstill
12.06.	04.15 - 06.55 Uhr	klar bis wolkig, 16°C, West 3-4, später 5-6

#### 4.0 ERGEBNISSE

Von den 248 aktuell in Deutschland vorkommenden Brutvogelarten (exkl. Vermehrungsgäste, Neozoen oder ehemalige Brutvögel, vgl. GRÜNEBERG et al. 2015) wurden im Geltungsbereich im Erfassungszeitraum von März bis Juni 2017 23 Brutvogelarten nachgewiesen, hinzu kommt die Wachtel, die nördlich auf einer angrenzenden Grünlandfläche knapp außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen wurde.

Sämtliche Brutvögel des Planungsraumes sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Streng geschützte Arten wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen.

**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** listet die im Untersuchungsgebiet siedelnden Vogelarten unter Angabe ihrer Häufigkeit und der landes-/bundesweiten Gefährdung auf.

Bis auf eine Art sind alle Brutvogelarten des Geltungsbereiches im Bereich der Gehölze oder der Gebäude nachgewiesen worden, wobei der Bereich des bestehenden Gewerbegebietes lediglich von einem Bachstelzenpaar (*Motacilla alba*) besiedelt wurde. Als einzige Offenlandart im Geltungsbereich wurde die Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) auf dem im Osten des GB gelegenen Getreideacker, etwa im Zentrum des Geltungsbereiches, nachgewiesen. Außerdem wurde auf einer nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grünlandfläche knapp außerhalb des Geltungsbereiches am letzten Termin ein rufendes Männchen der Wachtel (*Coturnix coturnix*) nachgewiesen.

Hier ist aufgrund der späten Ankunft der Art und somit nur einem möglichen Nachweis innerhalb der angesetzten Kartiertermine von einem Brutverdacht auszugehen.

An gefährdeten Arten wurden der Star (*Sturnus vulgaris*) mit drei Brutpaaren in der Gehölzreihe nördlich der Gewerbefläche sowie die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) mit vier Brutpaaren in den Gebäuden der Hofstelle ermittelt (s. Abb. 3 und auf dem Deckblatt). Weiterhin wurden im Geltungsbereich insgesamt fünf Arten der niedersächsischen Vorwarnliste nachgewiesen, und zwar Feld- und Haussperling (*Passer montanus*, *P. domesticus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*) und Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), bis auf die Gartengrasmücke sind diese Arten auch in der bundesweiten Vorwarnliste verzeichnet. Feldsperling, Haussperling und Gartenrotschwanz brüteten im Bereich der Hofstelle. Die Goldammer hatte ihr Revier im Grenzbereich der Gehölze zum Offenland nördlich der Gewerbefläche und die Gartengrasmücke in dem Gartengrundstück des Einzel-Wohngebäudes. Die knapp außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesene Wachtel befindet sich ebenfalls in beiden Vorwarnlisten.

Daneben wurde die Bachstelze als Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüter jeweils einmal an der Hofstelle, dem Wohnhaus und dem Gewerbegebäude nachgewiesen. Die Höhlenbrüter Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*) und Sumpfmehle (*Parus palustris*) kamen an der Gehölzreihe nördlich der Gewerbefläche sowie der Gartenbaumläufer zusätzlich der Hofstelle vor, wo auch der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) als Nischenbrüter nachgewiesen wurde. Die Dorngrasmücke als Bewohnerin der (Halb-) Offenlandschaften wurde jeweils im Bereich des Einzel-Wohnhauses, nordöstlich der Gewerbefläche und südlich der Hofstelle nachgewiesen.

Schließlich wurden als weit verbreitete und allgemein häufige Arten die Höhlenbrüter Kohl- und Blaumeise an den Gehölzreihen nördlich und östlich der Gewerbefläche festgestellt, außerdem die ebenfalls gehölzreiche Lebensräume präferierenden Freibzw. Bodenbrüter Amsel, Buchfink, Fitis, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp an den verschiedenen Gehölzhabitaten des Geltungsbereiches.

Eine Abendbegehung zum Nachweis von Eulen ergab eine Schleiereule, die sich im Bereich der Gehölze im Zentrum des Untersuchungsgebietes aufhielt. Eine Befragung der Bewohner der Hofstelle und eine Ortsbesichtigung ergab, dass die dort relativ regelmäßig brütende Schleiereule in diesem Jahr dort nicht brütet.

Der überwiegende Teil der Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereiches war somit nicht durch Brutvögel besiedelt. Weitere Offenlandbrüter wie beispielsweise der Kiebitz fanden auf der im Frühjahr bereits zu hochwüchsigen Getreidefläche bzw. auf dem Kartoffelacker keinen geeigneten Lebensraum.

In Plan 1 sind ausgewählte Brutvogelarten des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung dargestellt.

**Tab. 2: Liste der im Jahr 2017 im Geltungsbereich nachgewiesenen Brutvögel**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	∑ Brutpaare	RL D	RL Nds	RL TW	EU-VS-RL	§ 7 BNatSchG
Amsel	<i>Turdus merula</i>	II	-	-	-	-	§
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	3	-	-	-	-	§
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	II	-	-	-	-	§
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	III	-	-	-	-	§
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	3	-	-	-	-	§
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	1	V	V	V	-	§
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	I	-	-	-	-	§
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	2	-	-	-	-	§
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	1	-	V	V	-	§
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	1	V	V	V	-	§
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	1	V	V	V	-	§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1	-	-	-	-	§
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	1	V	V	V	-	§
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	I	-	-	-	-	§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	III	-	-	-	-	§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	II	-	-	-	-	§
Rauchschnalze	<i>Hirundo rustica</i>	4	3	3	3	-	§
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	II	-	-	-	-	§
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	1	-	-	-	-	§
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3	3	-	§
Sumpfmehle	<i>Parus palustris</i>	1	-	-	-	-	§
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	II	-	-	-	-	§
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	II	-	-	-	-	§
Wachtel*	<i>Coturnix coturnix</i>	1	V	V	V	-	§
		∑ 23 (24*) spp.					

\* = außerhalb des Geltungsbereiches

**Legende:**

∑ Brutpaare: Brutpaarzahl in absoluten Zahlen für ausgewählte Arten und geschätzt nach Abundanzklassen für sonstige Arten (I = 1 BP, II = 2-3 BP, III = 4-7 BP, IV = 8-20 BP), Abundanzklassen nach „ADEBAR“-Vogelmonitoring Deutschland, BZ = einmalige Brutzeitfeststellung

RL D: Gefährdung nach Rote Liste Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015)

RL Nds: Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen (KRÜGER & NIPKOW 2015)

RL TW: Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen, Region Tiefland West (KRÜGER & NIPKOW 2015)

Zeichen: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, - = ungefährdet

EU-VS-RL: Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie; - = nein, x = ja

§ 7 BNatSchG: Schutz nach § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes, § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

## 5.0 BEWERTUNG DES PLANGEBIETES

Für die Dokumentation der Bedeutung von Vogelbrutgebieten wird in Niedersachsen üblicherweise ein vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) entwickeltes Verfahren angewendet, dass über den Gefährdungsgrad, die Brutpaarzahlen und die Artenzahl die avifaunistische Bedeutung einer Fläche anhand eines differenzierten Punktsystems ermittelt (vgl. BEHM & KRÜGER 2013). Neben diesen Parametern spielt der Flächenfaktor, d. h. die Größe des Untersuchungsraumes, bei der Bewertung eine bedeutende Rolle. Die Anwendung des Verfahrens ist nur für Gebiete mit einer Größe von mindestens ca. 80 ha geeignet, die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt jedoch nur einen Bruchteil dieser Mindestgröße. Eine Bewertung anhand des Verfahrens nach BEHM & KRÜGER (2013) ist daher nicht praktikabel. Aus diesem Grund erfolgt die Bewertung des Plangebietes als Vogelbrutgebiet verbal-argumentativ auf der Basis der vorliegenden Bestandserhebung und zusätzlich in Anlehnung an BREUER (1994).

### Habitatqualitäten und Vollständigkeit des Artenspektrums

Das Plangebiet setzt sich hauptsächlich zusammen aus landwirtschaftlichen Flächen, der Gewerbefläche und zwei Siedlungsstellen, die von zum Teil prägenden alten Bäumen umgeben sind (v. a. im Bereich der Hofstelle) sowie je einer Gehölzreihe nördlich bzw. östlich der Gewerbefläche. Auf Grundlage dieser Biotopstrukturen und den Ergebnissen der sechsmaligen Erfassung ist ein Brutbestand von 23 Arten vorhanden, das sich ganz überwiegend aus Gehölzbrütern, Höhlenbrütern und Gebäudebrütern zusammensetzt, dagegen sind Halboffenlandbrüter mit nur zwei Arten sowie Offenlandbrüter lediglich mit einem Brutpaar im Geltungsbereich vertreten.

Die Siedlungsbereiche stellen aufgrund ihrer strukturreichen Habitats (Bäume, Gebüsche, Gebäude, Grünland, Ruderalflächen) deshalb die arten- und individuenreichsten Brutvogellebensräume im Untersuchungsgebiet dar. Hier ist ein weites Spektrum an Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, Höhlenbrüter und an Gehölze gebundene Arten vorhanden und gleichzeitig ein geeignetes Nahrungsangebot durch Gehölze und Freiflächen. Nahrungshabitats stellen u. a. das die Hofstelle umgebende Grünland und Ruderalflächen und der Naturgarten des Einzel-Wohngebäudes in unmittelbarer Nähe dar. In den Siedlungsbereichen wurden die meisten Gebäude- bzw. Nischenbrüter nachgewiesen, u. a. die gefährdete Rauchschnalbe, die auf Nistmöglichkeiten in Gebäuden mit freien Einflugmöglichkeiten angewiesen ist und der auf den Vorwarnlisten geführte Haus- bzw. Feldsperling.

Weiterhin ist die nördlich der Gewerbefläche vorhandene Gehölzreihe aufgrund ihres Höhlenreichtums von Bedeutung. Hier wurden drei Brutpaare des gefährdeten Stars nachgewiesen, außerdem weitere Höhlenbrüter wie u. a. der Gartenbaumläufer und die Sumpfmeise.

Brutvögel der Wasservogelgemeinschaften wie z. B. Blässhuhn, Teichhuhn und Entenvögel treten im Planungsraum aufgrund fehlender geeigneter Habitats nicht auf.

Die knapp außerhalb des Geltungsbereiches im Norden im Bereich der dort angrenzenden intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen nachgewiesene Wachtel präferiert offene Lebensräume mit für die Nestanlage hoher, Deckung gebender Krautschicht. Neben Getreidefeldern werden u. a. auch Wiesen und Brachen besiedelt. Da die dem Rufnachweis angrenzende Fläche im Geltungsbereich 2017 als Kartoffelacker bewirtschaftet wird und dieser Mitte Juni 2017 noch nicht genügend Deckung gab, ist ein po-

tenzieller Brutplatz im Grünland außerhalb des GB zu vermuten. Allerdings sind Wachteln nichtterritorial und können unterschiedliche Rufplätze besitzen, die zum Teil auch weiter auseinander liegen.

Das festgestellte Artenspektrum der Siedlungsbereiche, der gehölzbetonten Bereiche und des Halboffenlandes ist mit zwei landes- und bundesweit gefährdeten Arten sowie fünf potenziell gefährdeten Arten (Vorwarnliste) als leicht über dem Durchschnitt vergleichbarer Bereiche liegend anzusehen.

Dagegen sind typische Arten des Offenlands, wie z. B. Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Feldlerche (*Alda arvensis*), im Untersuchungsgebiet als Brutvögel nicht vertreten, so dass die Bestände als unterhalb der Erwartungswerte liegend einzuschätzen sind.

### **Bewertung nach der Gefährdung gemäß BREUER (1994)**

Eine formale Bewertung nach dem Gefährdungspotenzial der festgestellten wertgebenden Arten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen des NLWKN für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BREUER 1994). Dabei wird der Untersuchungsraum oder Teile davon hinsichtlich seiner / ihrer Lebensraumfunktion für die jeweilige Tiergruppe bewertet. Als maßgebliches Kriterium wird der Bewertung das Vorkommen von in Niedersachsen als bestandsbedroht eingestuften Arten zu Grunde gelegt (siehe BREUER 1994). Der Status der Gefährdung wird den einschlägigen, landesweit gültigen Roten Listen entnommen.

Für die Bewertung wird die folgende dreistufige, ordinale Wertskala angewendet (nach BREUER 1994, modifiziert):

**Wertstufe 1** = Funktionsraum von besonderer Bedeutung

Vorkommen von vom Aussterben bedrohter, stark gefährdeter oder größerer Populationen gefährdeter Arten (Rote Liste-Status 1, 2 und 3).

**Wertstufe 2** = Funktionsraum von allgemeiner Bedeutung

Vorkommen gefährdeter Arten einschließlich regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten (Rote Liste-Status 3 und Vorwarnliste).

**Wertstufe 3** = Funktionsraum von geringer Bedeutung

Keine Vorkommen regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten.

Hiernach ist den gehölzbetonten Bereichen und den Siedlungsbereichen (Hofstelle mit umgebendem Grünland und ruderalen Bereichen, Einzel-Wohngebäude-Grundstück, Gehölzreihe nördlich Gewerbegrundstück) eine allgemeine bis besondere Bedeutung zuzuweisen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die Brutvorkommen des in Niedersachsen und bundesweit gefährdeten Arten Star und Rauchschwalbe sowie der Nachweis von fünf in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführten Vogelarten (Haus- und Feldsperling, Goldammer, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz).

Die Ackerbereiche hingegen sind lediglich als von geringer Bedeutung einzustufen.

## **6.0 DARLEGUNG DER BETROFFENHEITEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 145**

### **6.1. Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG**

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 145 werden im Bereich der zurzeit vorhandenen Siedlungs-, Gehölz-, Acker- und Grünlandbiotope Gewerbeflächen entstehen, die von befestigten Straßen aus erschlossen werden; darüber hinaus ist die Entwicklung privater Grünflächen an den Rändern des Plangebietes vorgesehen.

Mit der Realisierung des vorliegenden Planungsvorhabens gehen zum einen derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen dauerhaft verloren. Zum anderen werden für die Brutvögel wertvollere gehölzbetonte Bereiche und Siedlungsbereiche (Hofstelle mit umgebendem Grünland und ruderalen Bereichen, Einzel-Wohnhaus-Grundstück, Gehölzreihe nördlich Gewerbegrundstück) überplant. Diese Bereiche stehen den festgestellten Brutvogelarten nicht mehr als Fortpflanzungs- und/oder Nahrungshabitate zur Verfügung.

Baubedingte Störungen können in Form von Lichtreizen und Lärmemissionen auftreten und Scheueffekte verursachen. Da es sich hierbei um zeitlich begrenzte Störungen handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Vogelwelt zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt sind ebenfalls Störungen durch Lärm möglich. Reaktionen von Vögeln gegenüber Lärm können sehr unterschiedlich ausfallen. Bei regelmäßig wiederkehrendem Lärm wird in der Regel ein Gewöhnungseffekt bei den Vögeln eintreten. Erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigungen der Vogelwelt sind somit nicht zu erwarten, zumal bereits derzeit erhebliche anlage- und betriebsbedingte Störungen durch den vorhandenen Gewerbebetrieb bzw. der Landes- und Kreisstraße existieren.

Die außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesene Wachtel wird nicht erheblich gestört, da die Art ein größeres Revier besitzt, für diese Ausweichmöglichkeiten in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung bestehen und das Gewerbegebiet durch die geplante Eingrünung mit einer Baum-Strauch-Hecke visuell abgeschirmt wird.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass mit dem Verlust der Biotope in den Eingriffsbereichen des Plangebietes Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate sowie Ruhestätten für Brutvögel verloren gehen. Diejenigen Brutvogelarten der Gehölze und des Halboffenlandes, die anspruchsloser sind, sowie Gartengrasmücke und Goldammer können in den neu anzulegenden Gehölzstreifen am Rand des Geltungsbereiches auch weiterhin geeignete Habitatstrukturen vorfinden. Die meisten der im Plangebiet siedelnden Arten werden jedoch keine geeigneten Habitatbedingungen mehr vorfinden. Insgesamt betrachtet sind somit bei der Realisierung des Planungsvorhabens erhebliche Beeinträchtigungen der Vogelwelt zu konstatieren und geeignete Kompensationsmaßnahmen für einige der gefährdeten und potenziell gefährdeten Brutvogelarten vorzusehen, insbesondere für die Nischen- bzw. Höhlenbrüter Haus- und Feldsperling, Gartenrotschwanz, Rauchschnalbe und Star.

### **6.2. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG**

#### **Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Hinsichtlich der Überprüfung des Zugriffsverbotes gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für sämtliche vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeld-

freimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Arten baubedingte Tötungen von Individuen der Arten oder ihrer Entwicklungsformen vermieden. Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar.

Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundenen Mortalität (Sterberate) auszuschließen ist.

Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG demzufolge nicht erfüllt wird.

### **Prüfung des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m Abs. 5 BNatSchG)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 wurden viele Brutreviere verschiedener Brutvogelarten nachgewiesen, die in gehölzbetonten Habitaten v. a. in der Westhälfte des Geltungsbereiches oder vereinzelt auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen brüten.

Diese Brutreviere sind grundsätzlich durch die im Rahmen der Umsetzung der Planung stattfindende Entfernung der Gehölze bzw. die folgende Versiegelung betroffen. Dadurch kommt es zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungsstätten. Viele der durch das Vorhaben betroffenen Arten nutzen jedes Jahr eine andere Fortpflanzungsstätte, d. h. sie bauen jedes Jahr ein neues Nest in einem dafür geeigneten Baum/Strauch bzw. auf dem Boden. Es handelt sich daher um temporäre Fortpflanzungsstätten, die außerhalb der Brutzeit nicht als solche bestehen. Eine Entfernung der Gehölze bzw. eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit bedingt daher keinen Verbotstatbestand. Die ökologische Funktion für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gehölzbrütenden Arten und (Halb-)Offenlandarten im räumlichen Zusammenhang bleibt auch nach der Umsetzung der vorliegenden Planung erhalten, da im Geltungsbereich Baum-Strauch-Hecken sowie eine Wallhecke angelegt werden, die als Ausgleich für die entfernten Gehölze dienen können. Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Durch den Verlust eines Revieres der Wiesenschafstelze durch die Überplanung der Ackerflächen im Geltungsbereich ist bei dieser verbreiteten, ungefährdeten Art kein Verbotstatbestand zu erwarten, da insgesamt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im weiteren räumlichen Zusammenhang, welcher ähnliche Habitats aufweist, gewahrt bleibt.

Das Plangebiet mit seinen Strukturen wird jedoch auch von den Vögeln in verschiedenen Situationen als Ruhestätten im weitesten Sinne, wie u. a. als Ansitzwarte genutzt, so dass u. a. bei der Entfernung der Gehölze Ruhestätten beschädigt oder zerstört und ggf. sogar Individuen getötet oder beschädigt werden könnten. Die nach der EU-Kommission definierte Begrifflichkeit der Ruhestätte als Ort, der für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend erforderlich ist, u. a. für die Thermoregulation, der Rast, dem Schlaf oder der Erholung, wurde erweitert, so dass eine strengere Prüfung für Ruhestätten erfolgt. Da im Geltungsbereich keine Vogelarten nachgewiesen wurden, die auf solche Ansitzwarten angewiesen sind, ist eine Beeinträchtigung von Ruhestätten unwahrscheinlich.

Im Geltungsbereich wurden allerdings auch einige gefährdete bzw. potenziell gefährdete Brutvogelarten mit besonderen Habitatansprüchen nachgewiesen. Dies betrifft den Nischenbrüter Rauchschnalbe, die (Halb-)Höhlen- bzw. Nischenbrüter Haussperling und Gartenrotschnalbe sowie die Höhlenbrüter Star und Feldsperling. Die Fortpflanzungsstätten dieser Arten sind als permanente Fortpflanzungsstätten einzustufen, deren Entfernung auch außerhalb der Brutzeit einen Verbotstatbestand darstellen kann. Da die Fortpflanzungsstätten dieser Arten durch die Entfernung sämtlicher Gebäude und des weitaus größten Teils der Altbaumbestände im Bereich der Hofstelle und der Gehölzreihe nördlich der Gewerbefläche vollständig verloren gehen, ist bei Star und Rauchschnalbe aufgrund des vorliegenden Gefährdungszustand und der Anzahl von drei bzw. vier betroffenen Brutpaaren von einer Erfüllung des Verbotstatbestandes auszugehen. Aber auch für die (lediglich) potenziell gefährdeten Arten Gartenrotschnalbe, Feldsperling und Haussperling ist trotz der Betroffenheit jeweils nur eines Brutpaares ein Verbotstatbestand nicht auszuschließen.

Für die genannten fünf Brutvogelarten (Rauchschnalbe, Haussperling, Gartenrotschnalbe, Star und Feldsperling) sind somit geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzusehen, die das Eintreten des Verbotstatbestandes vermeiden, indem diese dazu beitragen, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Hierfür sind künstliche Nistmöglichkeiten denkbar, die an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang angebracht werden.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG liegt nämlich ein Verbot der Entfernung/Beschädigung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. der Tötung/Beschädigung von Individuen in Verbindung mit der Entfernung/Beschädigung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten nicht vor, wenn es sich um einen nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt und die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG wird unter Berücksichtigung geeigneter CEF-Maßnahmen demzufolge nicht erfüllt.

### **Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

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 einige Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes, die potenzielle zukünftige Lebensstätten sind, im Plangebiet verbleiben und genutzt werden können; außerdem werden an mehreren Stellen am Rande des Geltungsbereiches Gehölzstrukturen neu angelegt.

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. In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich bau- und betriebsbedingte Störungen in Form von bspw. Lärmimmissionen nicht ganzjährig vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, werden allerdings im Folgenden differenzierter betrachtet.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der erfassten 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 Verkehrslärm, Lichtemissionen und/oder 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 Scheueffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten.

Die in den zu erhaltenden Gehölzen vorhandenen Arten bzw. die Arten, die sich in den neu anzulegenden Gehölzstreifen ansiedeln werden, sind in der Lage, jede Brutperiode einen neuen Brutplatz zu besetzen, so dass ein Ausweichen möglich ist. Horstbewohner wie bspw. zahlreiche Greifvogelarten, die einen bestimmten Nistplatz langjährig nutzen und weniger Ausweichmöglichkeiten haben, sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesene Wachtel wird nicht erheblich gestört, da die Art ein größeres Revier besitzt, für diese Ausweichmöglichkeiten in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung bestehen und das Gewerbegebiet durch die geplante Eingrünung mit einer Baum-Strauch-Hecke visuell abgeschirmt wird.

Baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit werden durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit ausgeschlossen.

Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG demzufolge nicht erfüllt wird.

## **7.0 VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen einzubeziehen:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar,
- die Baufeldfreimachung sowie der Abriss von Gebäuden sind ebenfalls außerhalb der Brutzeit vorzunehmen,
- alte Laubbäume - insbesondere für Höhlenbrüter geeignete Höhlenbäume - sind, wenn möglich, zu erhalten. Dies betrifft v. a. die Gehölze an der Hofstelle sowie die alte Linden-Baumreihe. Die Gehölzreihe nördlich der Gewerbefläche ist wohl leider aufgrund der bestehenden natürlichen Überalterung (die vorwiegend vertretenen Grau-Erlen erreichen kein hohes Alter) nicht dauerhaft zu erhalten.

## **8.0 HINWEISE ZU KOMPENSATIONS- BZW. CEF-MAßNAHMEN**

Die Eingriffe, die aus der Beseitigung und Überbauung von Habitaten einiger Nischen- und Höhlenbrüter resultieren, sind bezüglich der Brutvögel als erheblich einzustufen.

Es sind die Fortpflanzungsstätten von vier Brutpaaren des Nischenbrüters Rauchschwalbe, von je einem Brutpaar der (Halb-) Höhlen- bzw. Nischenbrüter Haussperling und Gartenrotschwanz, von drei Brutpaaren des Höhlenbrüters Star sowie einem Brutpaar des Höhlenbrüters Feldsperling zu kompensieren. Hierzu sind entsprechend für die einzelnen Arten geeignete Nisthilfen in geeigneter Anzahl vorzusehen.

Diese Maßnahmen sind gleichzeitig als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) zur Vermeidung des Verbotstatbestands gem. § 44 (1) Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz heranzuziehen.

## 9.0 LITERATUR

- BEHM, K. & T. KRÜGER (2013): Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. (33) 2: 55-69.
- BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & D. A. HILL (1995): Methoden der Feldornithologie: Bestandserfassung in der Praxis. Neudamm Verlag Radebeul.
- BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 14: 1-60.
- FISCHER, S., FLADE, M. & J. SCHWARZ (2005): Revierkartierung. In: SÜDBECK, P. et al. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. S. 47-53. Radolfzell.
- 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.
- 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.
- LANDKREIS AMMERLAND (ed.) (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland. - Westerstede.
- SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. S. 47-53. Radolfzell.

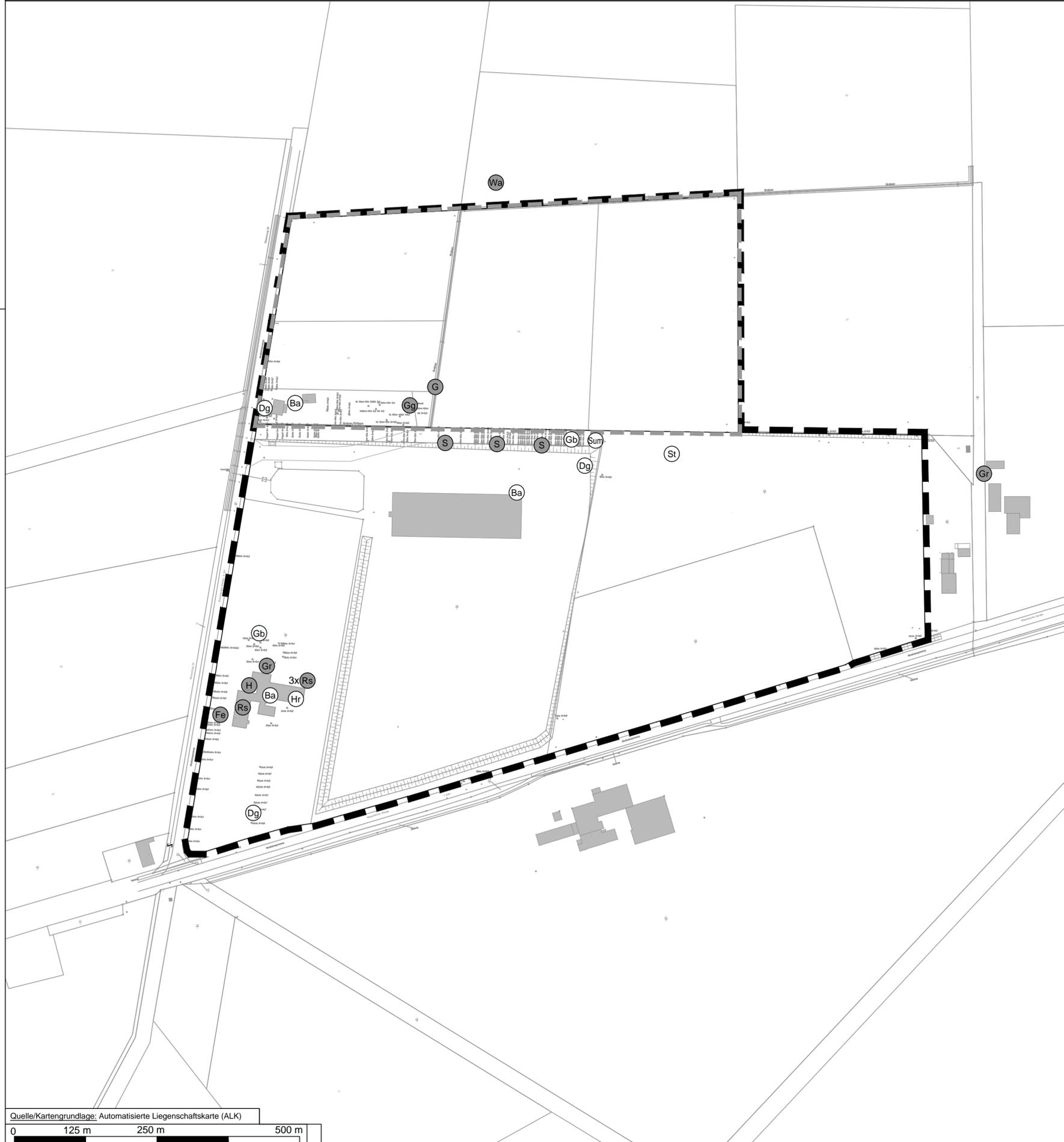
## **PLANVERZEICHNIS**

Plan 1: Bestand Brutvögel (Aves) 2017

# Gemeinde Wiefelstede

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

Bestand Brutvögel (Aves) 2017



### Planzeichenerklärung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145



Geltungsbereich der 115. Flächennutzungsplanänderung

### Ausgewählte Brutvögel im Untersuchungsraum (Erfassung 2017)

Deutscher Artname	Wissensch. Artname	RL D 2015	RL Nds. 2015	RL TW 2015	§ 7 BNatSchG 2015	
Ⓟ Ba	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	-	§
Ⓟ Dg	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	-	-	§
Ⓟ Fe	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	V	§
Ⓟ G	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	V	V	§
Ⓟ Gb	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	-	-	§
Ⓟ Gg	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	V	V	§
Ⓟ Gr	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	V	V	V	§
Ⓟ H	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	V	§
Ⓟ Hr	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	-	§
Ⓟ Rs	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3	3	§
Ⓟ S	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3	§
Ⓟ St	Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	-	-	-	§
Ⓟ Sum	Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	-	-	-	§
Ⓟ Wa	Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	V	V	V	§

- Ⓟ Gefährdete Arten oder Arten der Vorwarnliste
- ausgewählte Zeigerarten
- Ⓟ außerhalb des Plangebietes

**Hinweis:** Die verschiedenen Symbole repräsentieren jeweils ein Revier-/Brutpaar (Brutnachweis oder Brutverdacht) der betreffenden Art, außer die Anzahl ist vor dem Kürzel angegeben (z.B. 3x).

**RL D:** Gefährdung nach Rote Liste Deutschland (Grüneberg et al. 2015)

**RL Nds:** Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen (Krüger & Nipkow 2015)

**RL TW:** Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen, Region Tiefland West (Krüger & Nipkow 2015)

**Gefährdungsgrade:** 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, - = ungefährdet

**§ 7 BNatSchG:** Schutz nach § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes  
 § = besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG  
 §§ = streng geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. gemäß Anlage 1 Spalte 3 der BArtSchV

**Quelle:** Erhebungen des Planungsbüros Diekmann & Mosebach am 30.03., 03.04., 10.04., 09.05., 07.05. und 12.06.2017

## Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

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

Planart: Bestand Brutvögel (Aves) 2017

Maßstab <b>1 : 2.000</b>	Projekt: <b>16-2339</b>  Plan-Nr. <b>1</b>	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet: 03/17-06/17	Kinder
		Gezeichnet: 06/2017	Wiese
		Geprüft: 06/2017	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 20.06.2017

## Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0884/2017

### Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

#### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Blumenstraße/Rosenstraße";

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss**  
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.09.2017	nicht öffentlich

### Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat der Beratung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 in seiner Sitzung am 07.08.2017 zugestimmt. Vorangegangen war eine Anliegerversammlung am 24.05.2017, bei der eine große Mehrheit die Einleitung des Bauleitplanverfahrens befürwortet hatte (siehe Vorlage Nr. B/0854/2017).

Da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup>), kann für diese Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Dieses Verfahren beinhaltet im Gegensatz zum Normalverfahren die Möglichkeit nur *eines* Verfahrensschrittes zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Auf Grund der hiermit verbundenen Reduzierung der Verfahrenskosten und angesichts einer voraussichtlich nur geringfügigen Betroffenheit wesentlicher öffentlicher und/oder privater Belange sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Aufgrund eines zu erwartenden öffentlichen Interesses der betroffenen Anlieger an der Planung sollte in diesem Fall von der Möglichkeit des Verzichts auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung kein Gebrauch gemacht werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird in der Sitzung vorgestellt werden.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

**Finanzierung:**

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Haushalt 2017 zur Verfügung bzw. müssen im Haushalt 2018 zur Verfügung gestellt werden.

**Vorschlag / Empfehlung:**

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Blumenstraße/Rosenstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

**Anlagen:**

- Planzeichnung Vorentwurf
- Grundzüge der Planung

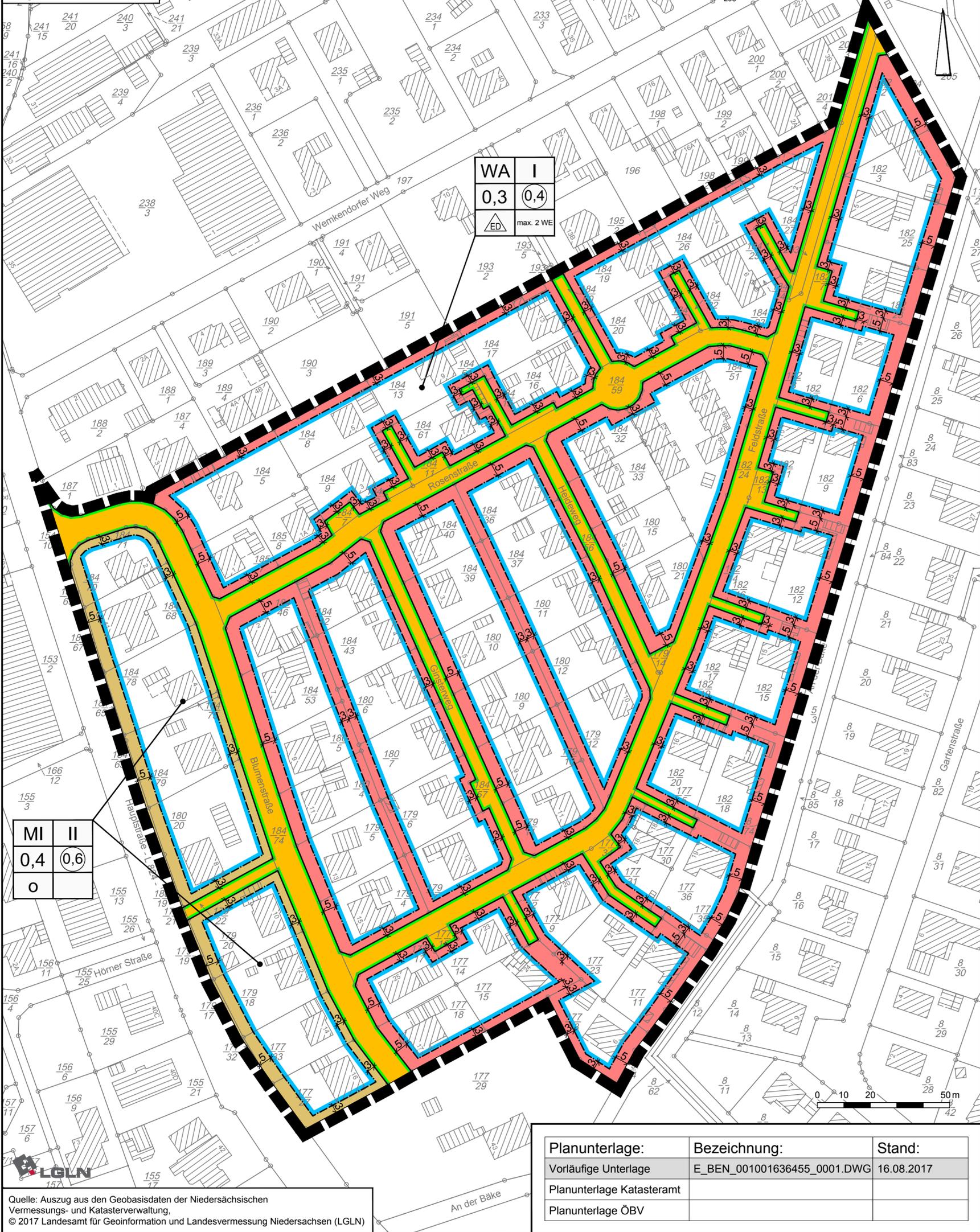
**Herrn BM Pieper o.V.i.A.** mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter  
Bernd Quathammer

Fachbereichsleiter  
Hans-Günter Siemen

Es gilt die BauNVO 1990



WA	I
0,3	0,4
	max. 2 WE

MI	II
0,4	0,6
o	

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	E_BEN_001001636455_0001.DWG	16.08.2017
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeine Wohngebiete
  - Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Geschossflächenzahl
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - max. 2 WE Anzahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o Offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Gemeinde Wiefelstede Landkreis Westerstede

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

"Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede  
- Blumenstraße/Rosenstraße"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

August 2017 ENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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

### **3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede - Blumenstraße/Rosenstraße“ Grundzüge der Planung**

Ziel der Gemeinde ist eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung, um dem dringenden Bedarf nach Wohnraum im Grundzentrum Wiefelstede zu decken. Nach den Zielen der Raumordnung und dem gesamtäumlichen Zielkonzept 2013 für die Wohnbauentwicklung ist der Bedarf nach Wohnraum vorrangig in den Grundzentren zu decken. Zudem soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Entwicklungen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 3 BauGB).

Daher soll auf Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 2 (aus dem Jahre 1967) eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Auf den Grundstücken gelten bisher eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,35. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenseitig ausgerichtet und lassen eine Bebauung der Hintergrundstücke nicht zu. Daher sollen die überbaubaren Flächen vergrößert werden und die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 erhöht werden.

Die Bauzeile an der Ortsdurchfahrt soll in ein Mischgebiet umgewandelt werden, um langfristig eine Nachverdichtung mit Wohn- und Bürogebäude zu ermöglichen. Auch hier sollen die überbaubaren Flächen vergrößert werden und die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 erhöht werden. Im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 144 ist bereits ein Mischgebiet festgesetzt. Auf der gegenüberliegenden Seite sind gemischte Bauflächen dargestellt. Die Mischnutzung an der Ortsdurchfahrt kann daher im Plangebiet ergänzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 2 (Ursprungsplan) beinhaltet keine textlichen Festsetzungen. Zur Steuerung einer verträglichen Innenentwicklung wird empfohlen, eine Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude aufzunehmen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die zulässige Grundfläche im Planbereich unter dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Geltungsbereich	73.983 m <sup>2</sup>	<i>Zul. Grundfläche</i>
Verkehrsfläche	11.601 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet WA	53.610 m <sup>2</sup>	<i>x GRZ 0,3 = 16.083 qm</i>
Mischgebiet MI	8.772 m <sup>2</sup>	<i>x GRZ 0,4 = 3.509 qm</i>
		<i>= 19.592 qm</i>

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Anzahl der Wohneinheiten**

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

## Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0886/2017

### Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 "Wiefelstede, Feldtange";**

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss**  
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.09.2017	nicht öffentlich

### Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.08.2017 dem erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 (bisher „Wiefelstede, nördlich Feldtange“) und der Beratung im Bau- und Umweltausschuss am 11.09.2017 zugestimmt (siehe Vorlage Nr. B/0879/2017).

Die Beratung über den Antrag von Herrn Axel Eilers, Athing & Eilers OHG, im Bau- und Umweltausschuss am 29.05.2017 war seinerzeit aufgrund rechtlicher Bedenken in Hinblick auf die Zulässigkeit der Planung vertagt worden (siehe Vorlage Nr. B/0838/2017). Die geänderte Planung ist am 21.06.2017 mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt worden.

Durch die Einbeziehung der bebauten Grundstücke in das Dorfgebiet können diese gegenüber den emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben planungsrechtlich gesichert und dem Wohnen ein höherer Schutzanspruch eingeräumt werden. Die dörfliche Wohnnutzung wird hierdurch gestärkt. Gleichzeitig wird eine landwirtschaftliche Hofstelle im Bestand und die Planung einer Stallanlage im Außenbereich für diesen Betrieb gesichert.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 "Wiefelstede, Feldtange".
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

**Anlagen:**

- Grundzüge der Planung
- Bebauungsplan Vorentwurf
- Festsetzungen 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

**Bebauungsplan Nr. 146**  
**„Wiefelstede - Feldtange“**  
**118. FNP-Änderung**  
**Grundzüge der Planung**

Die Firma Athing-Eilers hat Flächen im Anschluss an die dörfliche Bebauung im nordwestlichen Bereich des Grundzentrums Wiefelstede im Anschluss an vorhandene Baugrundstücke an der Straße Feldtange erworben. Der Investor möchte dort Grundstücke für eine dörfliche Wohnbebauung mit großen Grundstücken und großen Gärten anbieten. Derzeit wird die betreffende Fläche als Grünland und Acker genutzt. Die Erschließung der neuen Wohngrundstücke erfolgt über eine private Erschließung mit Wendeanlage nördlich der Feldtange. Hier können ca. 6 dörfliche Grundstücke geschaffen werden. Die verbleibenden randlichen Flächen sollen für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden.

Die vorhandene Bebauung an der Feldtange stellt sich als Mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe (Zimmerei, Heizung, Sanitär) und landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen (Betrieb mit Rinderhaltung, Garten- und Landschaftsbaubetrieb) dar. Im Westen befindet sich ein Tierarzt. Die vorhandenen Wohngrundstücke sind über 1000 qm groß und umfassen teilweise sehr große Gartengrundstücke.

Die Siedlungslage befindet sich überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich. Lediglich der Betrieb für Haustechnik und die Zimmerei sind im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der Nutzungs- und Bebauungsstrukturen kann die Siedlungslage einem Dorfgebiet zugeordnet werden, welches gemäß § 5 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dienen. Die geplanten Baugrundstücke können als sonstige Wohngebäude aus dem Dorfgebiet entwickelt werden.

In einem Gespräch mit dem Landkreis Ammerland am 21.06.2017 wurde abgestimmt, dass die Festsetzung eines Dorfgebietes unter Einbeziehung der Siedlungsflächen südlich Feldtange einschließlich des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der Fläche für den Neubau einer Stallanlage nördlich Feldtange möglich ist.

Durch die Einbeziehung der bebauten Grundstücke in das Dorfgebiet können für diese Grundstücke dem dörflichen Wohnen entsprechende Schutzansprüche gegenüber den emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben planungsrechtlich gesichert und dem Wohnen ein höherer Schutzanspruch als in der Außenbereichslage eingeräumt werden. Die dörfliche Wohnnutzung wird hierdurch gestärkt. Gleichzeitig werden gewerbliche Nutzungen, eine landwirtschaftliche Hofstelle im Bestand und die Planung einer Stallanlage im Außenbereich für landwirtschaftlichen Betrieb gesichert.

Aufgrund der im Umfeld gelegenen landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbegebiete wurden im Vorfeld der Planung eine überschlägliche Geruchsprognose und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Geruchsuntersuchung hat gezeigt, dass in dem Bereich, wo die neuen Wohngrundstücke geschaffen werden sollen, die Richtwerte von 0,15 für ein Dorfgebiet gemäß der GIRL eingehalten werden. Auch im Bereich der vorhandenen Bebauung werden diese Werte überwiegend eingehalten. Die Geruchsuntersuchung muss im weiteren Verfahren noch konkretisiert und der Untersuchungsbereich erweitert werden.

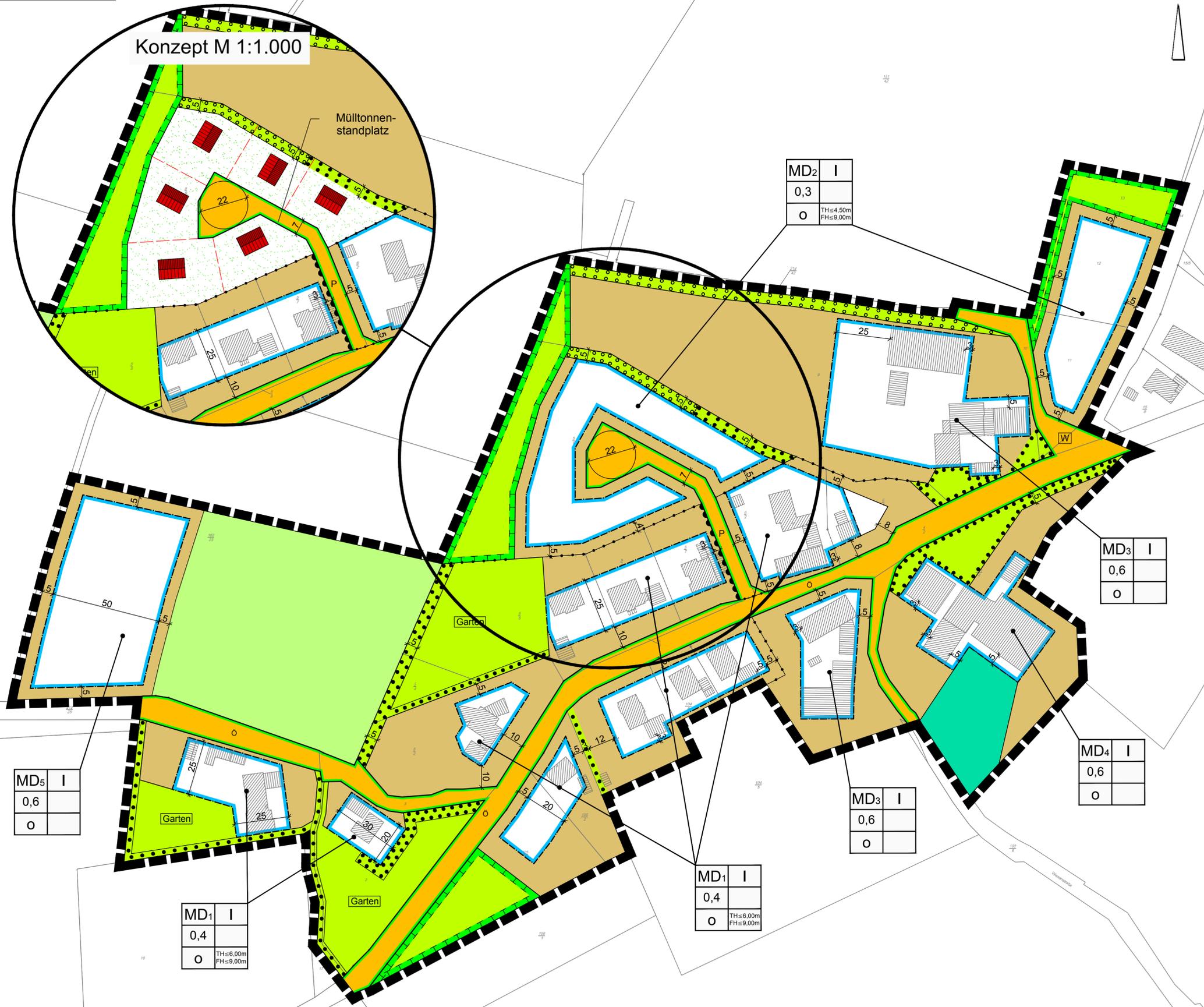
Die schalltechnische Untersuchung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschemissionen für die Investorenfläche hat ergeben, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärm und die Richtwerte für Gewerbelärm eingehalten werden. Auch der Nachweis der schadlosen Oberflächentwässerung für die Investorenfläche wurde im Vorfeld der Planung durch ein Entwässerungskonzept und eine Bodenuntersuchung geprüft. Die Entwässerung kann durch eine Rigolenversickerung auf den Baugrundstücken erfolgen.

Vom dem Betreiber der landwirtschaftlichen Hofstelle wurde die Absicht geäußert, Baumöglichkeiten (für nachrückende Generationen oder Altenteiler) in Verlängerung der Straße „Am Breeden“ zu schaffen. Die Einbeziehung dieses Bereichs wurde ebenfalls mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Gemäß Email vom 28.08.2017 bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet wurde entsprechend erweitert. Im weiteren Verfahren ist dieser Bereich noch in die schalltechnische Untersuchung mit einzubeziehen.

Im Bebauungsplan werden die Dorfgebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzung gegliedert. In den Dorfgebieten, wo eine Wohnbebauung vorhanden oder geplant ist, werden Höhenfestsetzungen aufgenommen. In den Dorfgebieten, wo eine landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung vorhanden oder geplant ist, wird eine höhere Grundstücksausnutzung zugelassen.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Gehölzbestände, unter anderem auch Wallhecken und als Wald einzustufende Hofgehölze. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Zusammenhang mit dem örtlichen Aufmaß der Bestände und der Erstellung des Umweltberichtes im weiteren Verfahren konkretisiert.

Damit der Bebauungsplan sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, kann ist die 118. Änderung der Flächennutzungsplanes zur Darstellung von gemischten Bauflächen erforderlich.



Konzept M 1:1.000

Mülltonnenstandplatz

MD <sub>2</sub>	I
0,3	
o	TH≤4,50m FH≤9,00m

MD <sub>3</sub>	I
0,6	
o	

MD <sub>4</sub>	I
0,6	
o	

MD <sub>3</sub>	I
0,6	
o	

MD <sub>1</sub>	I
0,4	
o	TH≤6,00m FH≤9,00m

MD <sub>1</sub>	I
0,4	
o	TH≤6,00m FH≤9,00m

MD <sub>5</sub>	I
0,6	
o	



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - MD Dorfgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o Offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - P Private Straßenverkehrsfläche
  - W Weg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
  - Private Grünfläche
  - Garten Zweckbestimmung: Garten
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
  - Flächen für die Landwirtschaft
  - Flächen für Wald
- 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
- Sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Gemeinde Wiefelstede**  
Landkreis Westerstede

**Bebauungsplan Nr. 146**  
"Wiefelstede, Nördlich Feldtange"

August 2017 VORENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 26121 Oidenburg Telefon 0441 97174-0  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Postfach 3867 26028 Oidenburg Internet www.nwp-ol.de

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	Planunterlage Feldtange vorläufig.DXF	11.05.2017
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

# B-Plan 146 - Textliche Festsetzungen

## 1. Dorfgebiete

- (1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den **Dorfgebieten MD 1, MD 2 und MD 3** folgende Nutzungen zulässig sind:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauNVO,
  - sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO,
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO,
  - Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauNVO,
  - Gartenbaubetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 4** folgende Nutzung zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 5** folgende Nutzung zulässig ist:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO
- (4) Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass den Dorfgebieten 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 900 qm nicht unterschreiten.

## 3. Anzahl der Wohngebäude in Wohngebäuden

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

## 6. Gebäudehöhen

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. Grünorderische Maßnahmen

- (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 in den Dorfgebieten **MD 1** und **MD 2** gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (3) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen (z. B. Obstbaumwiese, Anpflanzung, Rückhaltebecken). Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

***Die grünordnerischen Maßnahmen werden im Zusammenhang mit dem örtlichen Aufmaß der Bestände und der Erstellung des Umweltberichtes noch konkretisiert.***

## Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0887/2017

### 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**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.09.2017	nicht öffentlich

### Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“ hingewiesen (s. Vorlagen-Nr. B/0886/2017).

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

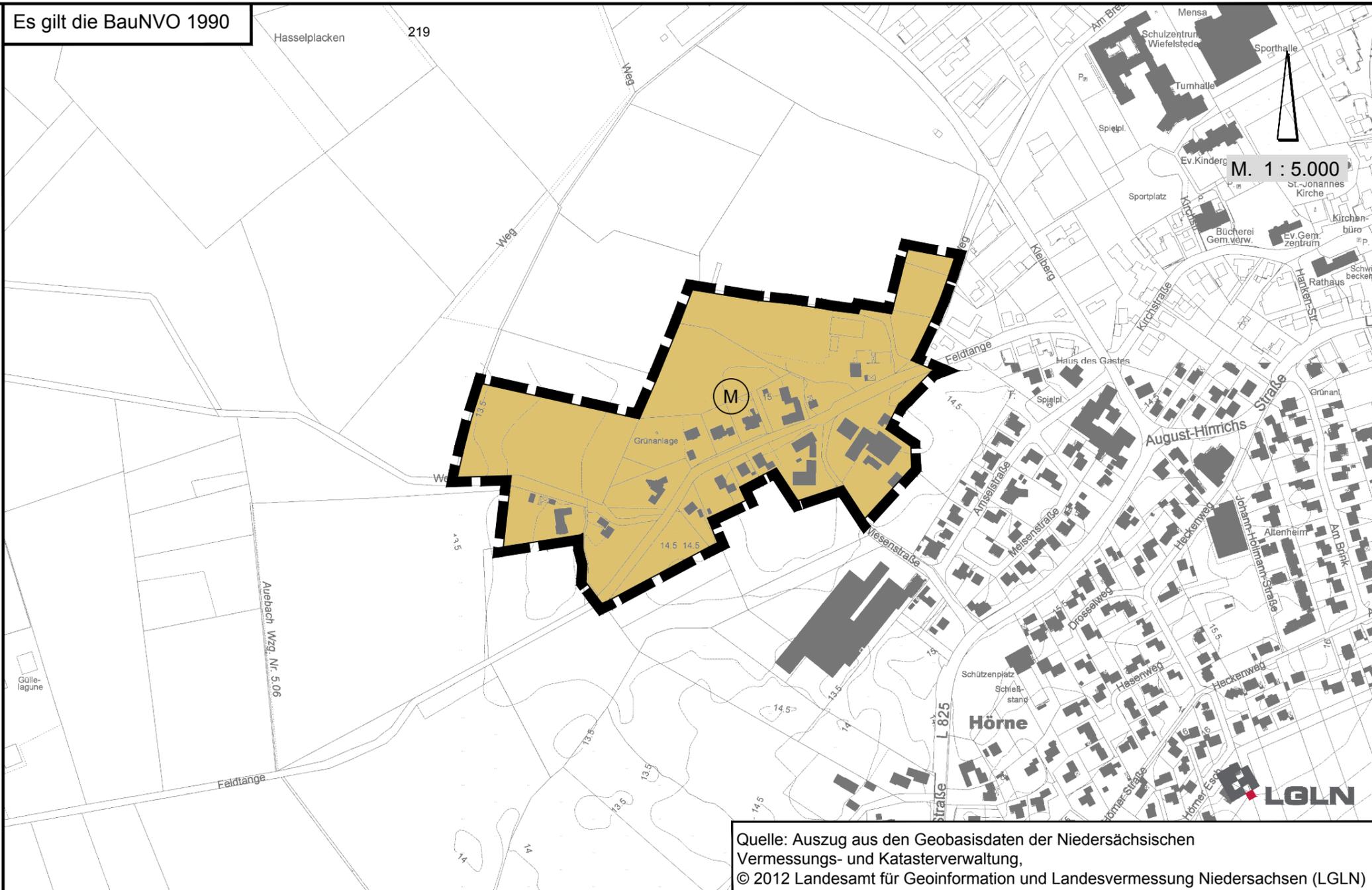
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

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



Gemischte Baufläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung

## Gemeinde Wiefelstede

### 118. Flächennutzungsplanänderung

Vorentwurf

Stand: August 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



## Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0885/2017

### Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II "Heidkamp-Nord";**

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss**  
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.09.2017	nicht öffentlich

### Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 I „Heidkamp-Erweiterung“ (Fläche Küpker) wurde im Parallelverfahren die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (Ratsbeschluss vom 19.06.2017, siehe Vorlage Nr. B/0825/2017). Die jetzige Erweiterungsfläche wurde hierbei bereits einbezogen.

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 BauGB wurde mit Antrag vom 14.07.2017 beantragt, liegt jedoch noch nicht vor.

Für den Erwerb der Fläche liegt ein Vorvertrag vor. Der Verwaltungsausschuss wurde hierüber am 16.01.2016 informiert (siehe Vorlage Nr. B/0740/2016). Ursprünglich war vorgesehen, zuerst das Bauleitplanverfahren für das Gelände Schwarting in Metjendorf An den Eichen einzuleiten und anschließend im Frühjahr 2018 das Bauleitplanverfahren für das Areal in Heidkamp (VA-Beschluss vom 06.02.2017). Da sich der Grunderwerb der Fläche An den Eichen aufgrund eines bestehenden Pachtverhältnisses jedoch verzögert, soll nun zuerst das Gelände in Heidkamp entwickelt werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 II wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem Top wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

**Finanzierung:**

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Haushalt 2017 zur Verfügung bzw. müssen im Haushalt 2018 zur Verfügung gestellt werden.

**Vorschlag / Empfehlung:**

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II „Heidkamp-Nord“.
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

**Anlagen:**

- Grundzüge der Planung
- Bebauungsplan Vorentwurf
- Festsetzungen Vorentwurf
- Erschließungskonzept 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

## **B-Plan 29II „Heidkamp Nord“ Grundzüge der Planung**

Ziel der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnraum, um dem dringenden Bedarf nach Wohnraum im Grundzentrum Metjendorf nachzukommen. Nach den Zielen der Raumordnung und dem gesamträumlichen Zielkonzept 2013 für die Wohnbauentwicklung ist der Bedarf nach Wohnraum vorrangig in den Grundzentren zu decken. Durch die 109. FNP-Änderung wurde für den Bereich bereits eine Wohnbaufläche dargestellt. Hieraus soll nun ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Nach dem städtebaulichen Konzept lassen sich dort ca. 24 Grundstücke unterbringen.

Der Bebauungsplan Nr. 29 II soll sich an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 29 I orientieren. Daher werden die textlichen Festsetzungen für Einzel- und Doppelhäuser sowie die örtlichen Bauvorschriften im Grundsatz übernommen. Für die erste Bauzeile parallel zur Heidkämper Landstraße L 824 soll jedoch auch eine Mehrfamilienhausbebauung möglich sein. Daher wird in diesem Abschnitt eine höhere Gebäudehöhe (bis 10 m) zugelassen und auf die Begrenzung der Wohneinheiten verzichtet.

Die Erschließungsstraße wird im Vergleich zum B-Plan 29 II mit 8 m Breite 1 m breiter, da dort mehr Wohneinheiten zu erwarten sind und in der Verkehrsfläche auch öffentliche Parkplätze geschaffen werden sollen. Die Planstraße kann als Baustraße in das noch zu erschließende Baugebiet Nr. 29 I genutzt werden. Hierzu ist ein Grundstück noch für eine Baustraße offen zu halten.

Die schadlose Oberflächenentwässerung soll entlang der L 824 durch ein naturnahes Regenrückhaltebecken erfolgen. Hierzu wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Durch das Rückhaltebecken einschließlich der Unterhaltungsflächen wird eine Abstandsfläche von der durch Verkehrslärm vorbelasteten L 824 gesichert. Für eine sachgerechte Konfliktbewältigung werden ein Lärmschutzgutachten erstellt und die Festsetzungen im weiteren Verfahren um Lärmschutzmaßnahmen ergänzt.



WA <sub>1</sub>	II
0,4	a
FH ≤ 8,80m TH ≤ 6,00m	

WA <sub>2</sub>	II
0,4	o
FH ≤ 10,0m TH ≤ 6,00m	



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH ≤ 10,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
  - TH ≤ 6,00m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a abweichende Bauweise
  - o offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
  - Private Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallhecke)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Gemeinde Wiefelstede**  
Landkreis Ammerland

**Bebauungsplan Nr. 29II**  
**"Heidkamp Nord"**

August 2017

Vorentwurf

M 1 : 1.000

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

## B-Plan 29 II - 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 folgendes Maß nicht überschreiten:

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 8,80 m
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Höhe von 10,00 m

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 im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 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 Erhalt 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 ist ein Rückhaltebecken 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.

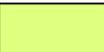
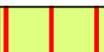
Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

### 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.



**Legende:**

-  Erschließungsfläche
-  Parzellengrenze
-  Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser
-  Baugrundstücke für Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhäuser
-  Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgraben

**Gemeinde Wiefelstede**  
Landkreis Ammerland

**Bebauungsplan Nr. 29II**  
**"Heidkamp-Nord"**

Erschließungskonzept

August 2017

M. 1 : 1.000

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

## Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0888/2017

### Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

#### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 I "Thienkamp";

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss**  
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2017	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.09.2017	nicht öffentlich

### Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die SIEMS fenster + türen GmbH hat mit Schreiben vom 17.08.2017 beantragt, den Bebauungsplan Nr. 108 I zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Wohnnutzung der Immobilie „Thienkamp 109“ zu schaffen. Der Landkreis Ammerland hatte der beantragten Befreiung nicht zugestimmt und stattdessen die Umwandlung des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet empfohlen. Notwendig ist lediglich eine textliche Änderung.

Mit den betroffenen Nachbarn wurden im Vorfeld Gespräche geführt. Von beiden Seiten wurde die Zustimmung zu der Planung signalisiert unter der Voraussetzung, dass hierdurch für sie keine Einschränkungen zu erwarten sind. Hiervon ist nach Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland aufgrund der bereits bestehenden Einschränkungen nicht auszugehen.

Da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann für diese Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Dieses Verfahren beinhaltet im Gegensatz zum Normalverfahren die Möglichkeit nur *eines* Verfahrensschrittes zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Auf Grund der hiermit verbundenen Reduzierung der Verfahrenskosten und angesichts einer voraussichtlich nur geringfügigen Betroffenheit wesentlicher öffentlicher und/oder privater Belange sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Aufgrund des zu erwartenden geringen öffentlichen Interesses an der Planung sollte in diesem Fall von der Möglichkeit des Verzichts auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung Gebrauch gemacht werden. Die beiden betroffenen Nachbarn sollen im Verfahren direkt beteiligt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird in der Sitzung vorgestellt werden.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

### **Finanzierung:**

Die Kosten des Verfahrens trägt die SIEMS fenster + türen GmbH.

### **Vorschlag / Empfehlung:**

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 I "Thienkamp" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

### **Anlagen:**

- Antrag Siems Fenster + Türen
- Geltungsbereich
- Textliche Änderung Entwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter  
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter  
Hans-Günter Siemen



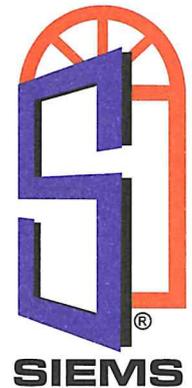
SIEMS fenster + türen GmbH · Hauptstraße 58 · 26215 Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede  
Bauamt  
Herr Siemen  
Kirchstr. 10  
26215 Wiefelstede

Fenster und Türen aus  
KUNSTSTOFF

Sitz der Gesellschaft:  
Hauptstraße 58  
26215 Wiefelstede  
Telefon (0 44 02) 9671-0  
Telefax (0 44 02) 9671-69  
www.siems-fenster.de

Geschäftsführer:  
Bertram Siems  
Uwe Siems  
Karl-Wilhelm Siems



Wiefelstede, den 17.08.17

### **Bebauungsplan Nr. 108 I „Am Thienkamp“**

hier: Antrag auf die 1. Änderung des B-Planes Nr. 108 I im Bereich des bisherigen eingeschränkten Gewerbegebietes

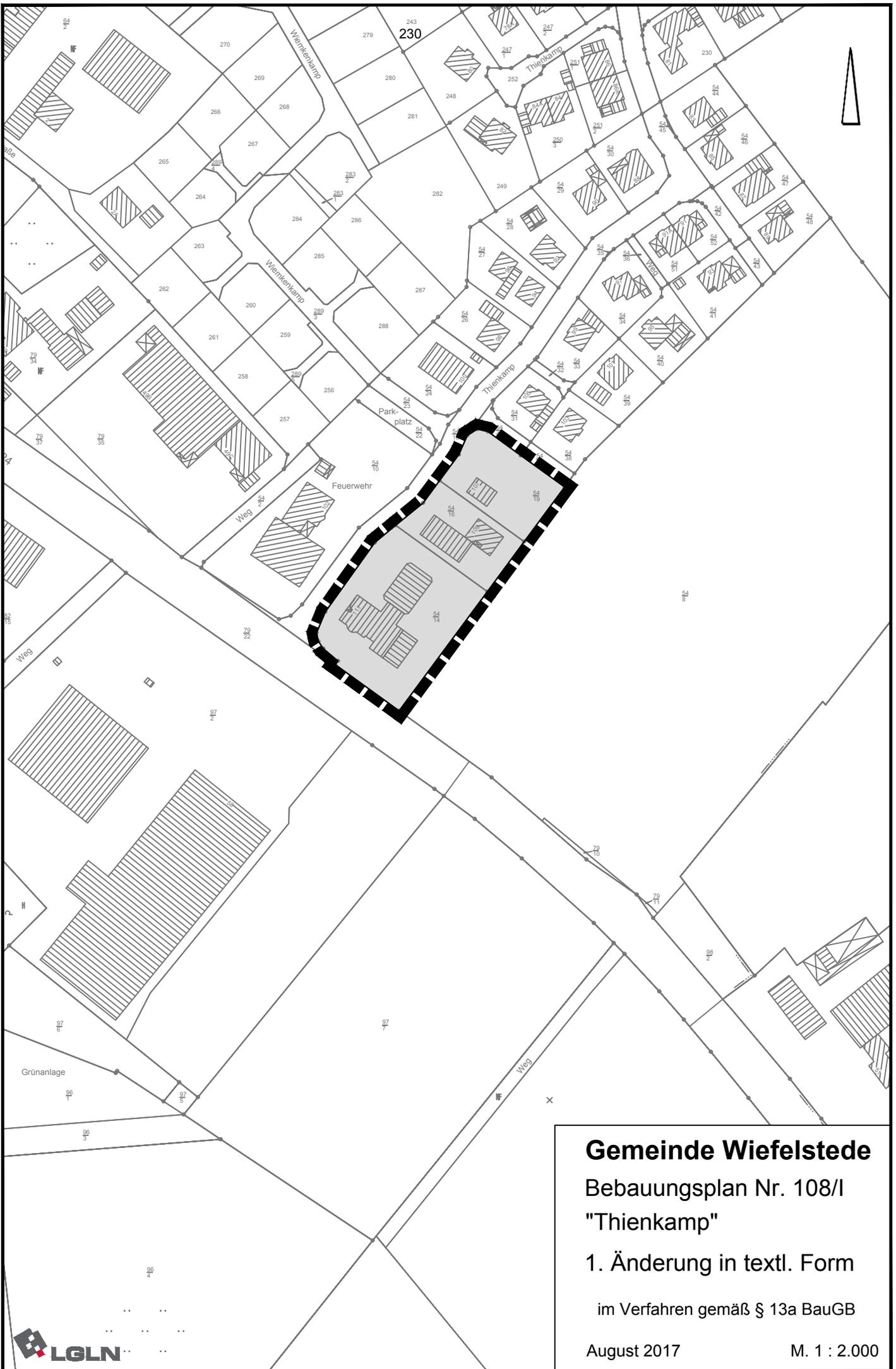
Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, habe ich einen Antrag auf Baugenehmigung für mein Haus „Am Thienkamp 109“ gestellt. Dieser wurde vom Landkreis Ammerland abgelehnt mit dem Hinweis, dass die beantragte Wohnnutzung z.Zt. aufgrund der Bebauungsfestsetzungen nicht möglich ist. Der Landkreis hat vorgeschlagen, den dortigen Bebauungsplanbereich zu einem Mischgebiet zu ändern, dann wäre ein entsprechendes Vorhaben möglich.

Ich bitte Sie deshalb, den entsprechenden Bebauungsplan Nr. 108 I für den Thienkamp im Bereich des Hauses 109 zu ändern. Die hierfür entstehenden Kosten werde ich tragen.

Mit freundlichen Grüßen

(Uwe Siems)



**Gemeinde Wiefelstede**

Bebauungsplan Nr. 108/I

"Thienkamp"

1. Änderung in textl. Form

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

August 2017

M. 1 : 2.000

# Gemeinde Wiefelstede

## Landkreis Ammerland

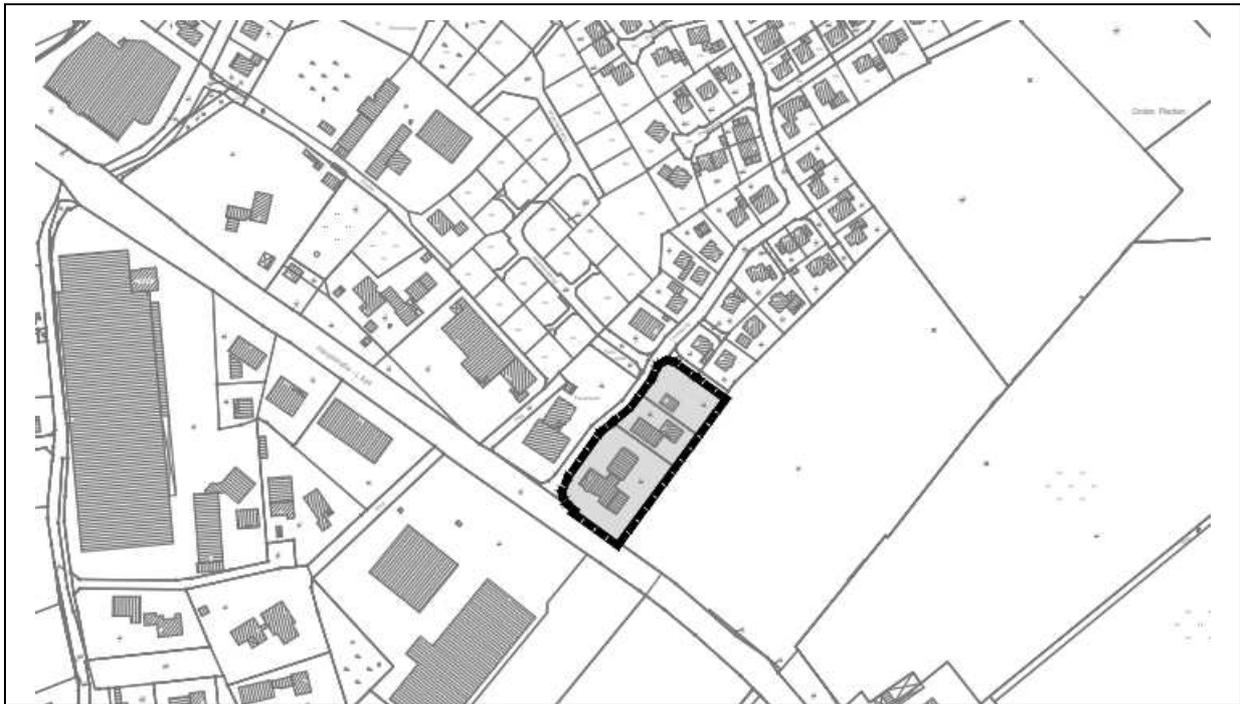
# Bebauungsplan Nr. 108/I

## „Thienkamp“

mit örtlichen Bauvorschriften

### 1. Änderung in textlicher Form

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



August 2017

Entwurf

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## **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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108/I „Thienkamp“ als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den

---

Bürgermeister

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der in anliegender Übersichtskarte dargestellt ist.

## **§ 2 Inhalt der Änderung**

1. Das eingeschränkte Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) wird in ein Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO) umgewandelt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind von der Änderung nicht berührt.
2. Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird gestrichen. Für den Änderungsbereich gilt die Festsetzung Nr. 2 sowie Nr. 4 bis 12.