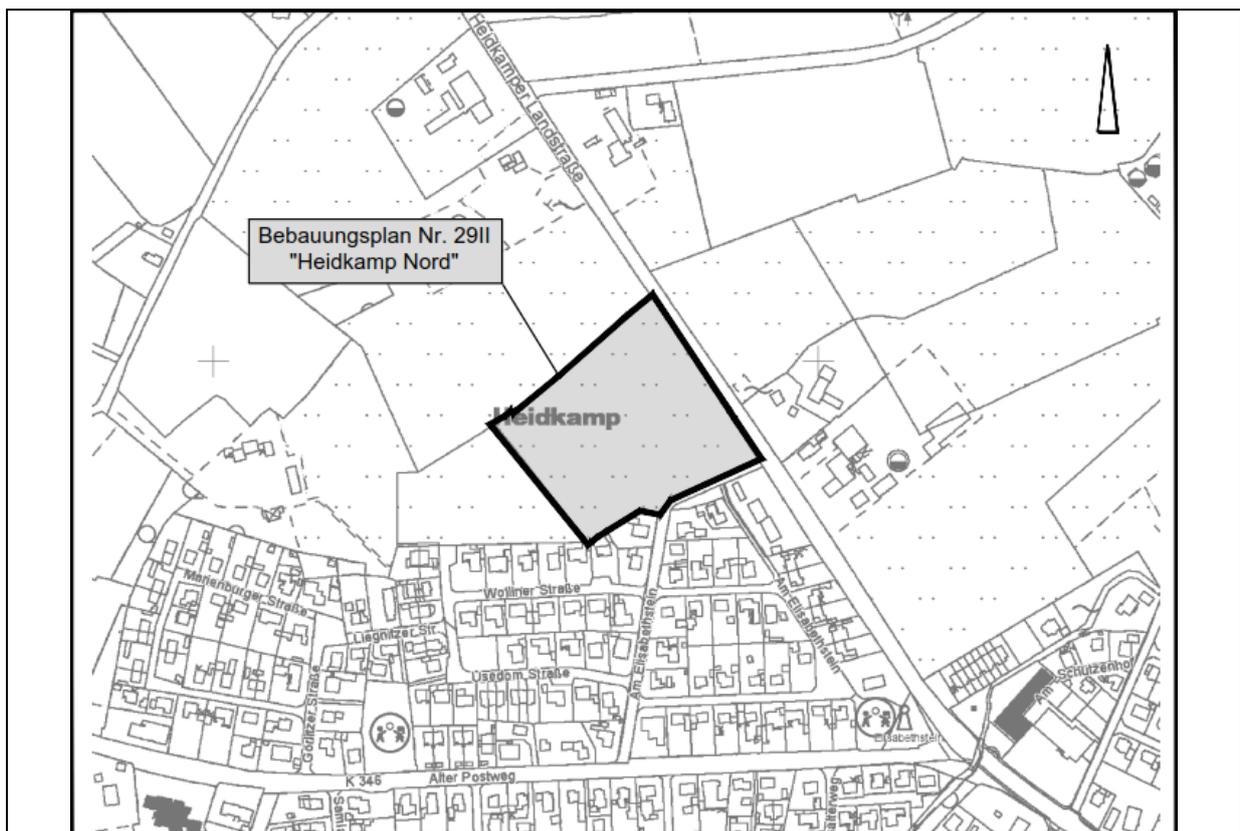


Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr.29 II „Heidkamp - Nord“



Übersichtsplan

August 2018

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 4

1.	EINLEITUNG	4
1.1.	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen.....	4
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen	4
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	4
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm	4
1.5.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.5.4	Bebauungspläne.....	5
1.5.5	Sonstige Planungen der Gemeinde	5
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
3.0	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	7
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	7
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	8
3.2	Relevante Abwägungsbelange	10
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	10
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	10
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	12
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft	13
3.2.6	Klimaschutz	13
3.2.7	Belange der Landwirtschaft	13
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3	Mindestgrundstücksgrößen.....	14
4.4	Anzahl der Wohneinheiten.....	14
4.5	Abweichende Bauweise.....	15
4.6	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	15
4.7	Grünflächen	15
4.8	Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	15
4.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.9	Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	15
4.10	Verkehrliche Anbindung.....	16
4.11	Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm	16
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN	17
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	17
6.2	Ver- und Entsorgung.....	17
6.3	Daten zum Verfahrensablauf	18

TEIL II: UMWELTBERICHT	19
1. EINLEITUNG	19
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	19
1.2 Ziele des Umweltschutzes	20
1.2.1 Biotopschutz	20
1.2.2 Artenschutz.....	20
1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen.....	22
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	24
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	25
2.1.2 Fläche und Boden.....	26
2.1.3 Wasser	26
2.1.4 Klima und Luft.....	26
2.1.5 Landschaft.....	26
2.1.6 Mensch.....	27
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	27
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen.....	28
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	28
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	28
2.2.3 Auswirkungen auf Wasser	29
2.2.4 Auswirkungen auf Luft	29
2.2.5 Auswirkungen auf Klima	29
2.2.6 Auswirkungen auf Landschaft.....	29
2.2.7 Auswirkungen auf den Mensch.....	29
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	30
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	30
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	31
2.3.3 Eingriffsbilanzierung	32
2.4 Maßnahmen zur Überwachung.....	34
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	34
2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen.....	34
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	35
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	35
3.1.1 Verwendete Verfahren.....	35
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	35
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	36

ANLAGEN

Bestandsplan Biotoptypen

Erschließungskonzept



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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Grundzentrum Metjendorf durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in Heidkamp weitere Wohngrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bereitzustellen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 29 II sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 2,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 II erfasst einen Bereich westlich der „Heidkamper Landstraße“ (L824) und nördlich des Wohngebiets am „Alten Postweg“ (K 346). Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Grundzentrums Metjendorf im Anschluss an die Wohnsiedlung „Heidkamp“. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt werden. Am südlichen sowie westlichen Rand ist eine Baum- Strauch-Wallhecke vorhanden. Entlang der L 824 befindet sich ein Straßenseitengraben.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen **LROP 2017 in der Fassung vom 26.09.2017** enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Metjendorf als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet.

Der Planbereich gehört zu einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Der Planbereich liegt zudem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Durch die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Diese erfasst auch den westlichen angrenzenden Bereich, wo im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 29 I „Heidkamp-Erweiterung“ aufgestellt wurde.

Angrenzend an das Plangebiet sind im Süden und Südwesten Wohnbauflächen vorhanden. Die übrigen Flächen im Anschluss an das Plangebiet sind den landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan.

➤ **Bebauungsplan Nr. 29 „Heidkamp“**

Im Südwesten gilt der Bebauungsplan Nr. 29 „Heidkamp“. Dort ist im nördlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es ist ein Vollgeschoss zulässig sowie eine offene Bauweise. Auch im südlichen Bereich entlang der Straße „Alter Postweg“ ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie zwei Vollgeschossen und eine offene Bauweise zulässig. Über die Verkehrsfläche des Bebauungsplans Nr. 29 besteht ein Anschlusspunkt zur Erschließung weitere Flächen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 befindet sich ein Spielplatz nördlich der Straße „Alter Postweg“.

➤ **Bebauungsplan Nr. 29 I „Heidkamp-Erweiterung“**

Im Westen wurde der Bebauungsplan Nr. 29 I „Heidkamp-Erweiterung“ aufgestellt. Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 mit zweigeschossiger Bauweise mit einer Firsthöhe von 8,80 m, einer Traufhöhe von 6,00 m aus. Es gilt eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 15 m je Einzelhaus und 10 m je Doppelhaushälfte. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 qm für Einzelhäuser und 275 qm für Doppelhaushälften. Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt. Des Weiteren sind Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote vorgesehen. Über örtliche Bauvorschriften werden die Dachgestaltung und die Einfriedung geregelt. Die Erschließung dieses Baugebietes erfolgt über den Anschlusspunkt im B-Plangebiet Nr. 29.

1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

➤ **Entwicklungsstudie Metjendorf**

Die Gemeinde hat im März 1999 eine Entwicklungsstudie für den Ortsteil Metjendorf erstellt. Dort wurden die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils Metjendorf untersucht und potentielle Siedlungsflächen ausgewiesen. Die Flächen wurden größtenteils als Bauflächen entwickelt oder stehen nicht zur Verfügung. Die Entwicklungsstudie wurde 2016 fortgeschrieben und durch den Rat am 13.06.2016 beschlossen, um Potentiale für den anstehenden Wohnraumbedarf aufzuzeigen. Die Fläche des Plangebiets stellt dabei eine Potentialfläche zur Siedlungsentwicklung innerhalb des Konzepts dar. Die Fläche ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung (Erschließung und ÖPNV), der Nähe zur Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten) und der geringen Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Natur und Landschaft für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet.



➤ **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Im Konzept wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe die Schaffung von Wohngrundstücken für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten in Metjendorf weitestgehend ausgeschöpft sind. Daher soll die in Heidkamp westlich der „Heidkamper Landstraße“ (L 824) gelegene Fläche des Entwicklungskonzeptes Metjendorf kurzfristig als Baufläche entwickelt werden. Ein erster Bauabschnitt wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 I planungsrechtlich vorbereitet. Hier können ca. 19 Wohnhäuser errichtet werden. Es besteht nunmehr die Möglichkeit, auch den zweiten Bauabschnitt bis zur L 824 zu entwickeln. In der 109. Flächennutzungsplanänderung wurde dieser Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Umwandlung der Ackerfläche in Bauland können im Plangebiet des B-Planes Nr. 29 II die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet mit ca. 18 Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser und 3 Grundstücken für Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Die Grundstücksgrößen für Einzel- und Doppelhäuser liegen zwischen ca. 530 qm und ca. 700 qm, die Eckgrundstücke sind mit ca. 770 qm und ca. 970 qm etwas größer. Die Grundstücke für die Mehrfamilienhäuser liegen zwischen ca. 820 qm und 1.560 qm. Vorgesehen ist im gesamten Gebiet eine zweigeschossige Bebauung. Diese trägt dem dringenden Wohnbedarf Rechnung und sichert andererseits einen sparsamen Landschaftsverbrauch. Die Spielplatzversorgung erfolgt durch Neuanlage eines Spielplatzes im Plangebiet.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße „Am Elisabethstein“ mit Anbindung an die L 824. Die künftigen Grundstücke im Quartier werden über eine Ringstraße in 8 m Breite erschlossen. Diese Breite ermöglicht bereichsweise auch die Anlage von Besucherstellplätzen. Für die Anbindung des Plangebietes ist ein Wallheckendurchbruch erforderlich. Der Schutzstatus der angrenzenden Wallhecken wird aufgehoben und kompensiert, die Wallhecken bleiben jedoch als Gehölzstreifen erhalten und sichern die Einbindung in die freie Landschaft sowie eine Abschirmung zum B-Plan 29 I. Nach Norden ist eine randliche Einbindung durch einen Anpflanzungsstreifen vorgesehen.

Parallel zur L 824 soll die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und eines Grabens in der Bauverbotszone erfolgen. Die Rückhalteanlage an dieser Stelle sichert einerseits die schadlose Oberflächenentwässerung und andererseits eine Abstandsfläche zur durch Verkehrslärm vorbelasteten L 824.

Das Erschließungskonzept liegt dieser Begründung als Anlage bei.

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 11.10.2017. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Von privater Seite sind 3 Stellungnahmen von einer Anliegerin (teilweise in Vertretung für die anderen Anlieger) eingegangen. Die Einwander wenden sich grundsätzlich gegen eine Bebauung an dem Standort, insbesondere aufgrund der naturräumlichen Belange wie Wallhecken. Baumöglichkeiten im Ortskern wären ausreichend vorhanden. Es wird angeregt, die Rückhaltefläche nach Südwesten zu verlegen. Bezüglich der Wallhecken wird die Ausnahme oder der eigene Erwerb der Hecke angeregt. Zudem wird die Anlage eines Weges zum vorhandenen Spielplatz außerhalb des Plangebietes vorgeschlagen.

Die Anregungen werden wie folgt abgewogen:

➤ Bedarf und Standort

Die Hinweise zum Standort werden zur Kenntnis genommen. In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Metjendorf als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet. Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe die Schaffung von Wohngrundstücken für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten in Metjendorf weitestgehend ausgeschöpft sind.

Im Gesamträumlichen Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahre 2013 für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf wurde ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt. Dieser ist noch nicht abgedeckt. In der Fortschreibung der Entwicklungsstudie für den Ortsteil Metjendorf wurden potentielle Flächen für den anstehenden Wohnraumbedarf unter städtebaulichen Kriterien geprüft. Die projektierte Fläche in Heidkamp ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung (Erschließung und ÖPNV), der Nähe zur Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten) und der geringen Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Natur und Landschaft für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet. Eine Prioritätenliste zur Umsetzung der Potentialflächen gibt es nicht. Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Baugebietes geschaffen werden. Die vorbereitende Bauleitplanung ist mit der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes und Darstellung einer Wohnbaufläche bereits erfolgt und genehmigt.



➤ **Wallhecken**

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Die Wallhecken rahmen das Gebiet im Westen und Süden ein. Der Wallheckenstatus im Westen wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 29 I aufgehoben und kompensiert. Die Anpflanzungen auf der Hecke werden jedoch zur Erhaltung festgesetzt. Mit den südlich gelegenen Hecken wird genauso verfahren. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB (im Bebauungsplan) gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze auf der Wallhecke zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Ein weitergehender Schutz ist rechtlich nicht möglich, da sich die Wallhecke auch zukünftig in Privatbesitz befinden wird. Für die Erschließung ist noch ein Durchbruch des Pflanzstreifens erforderlich. Dafür wird jedoch die vorhandene Lücke zwischen den Anpflanzungen geschlossen. Eine Begrünung des Baugebietes ist durch die Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen jedoch gesichert. Die Gemeinde gibt der Siedlungsentwicklung den Vorrang vor dem Erhalt des Wallheckenstatus. Eine Verschattung künftiger Baugrundstücke wird vermieden, da vor dem Verkauf und der Bebauung der Grundstücke die Wallhecken immer von der Gemeinde „durchforstet“ und Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit den vorhandenen Anliegern durchgeführt werden.

➤ **Lage des Regenrückhaltebeckens**

Um bezahlbare und wirtschaftliche Grundstücke anbieten zu können, ist eine optimale Ausnutzung des Plangebietes erforderlich. Der Bereich entlang der L 824 ist aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm und der straßenrechtlichen Bauverbotszone für schutzwürdige Hochbauten nicht geeignet. Daher soll hier die Rückhaltefläche angeordnet werden. Die topographischen Verhältnisse bieten sich an dem Standort für eine naturnahe Regenrückhaltung an.

➤ **Erreichbarkeit des Spielplatzes**

Im Neubaugebiet wird ein Spielplatz angelegt, so dass eine Wegeverbindung zum vorhandenen Spielplatz nicht erforderlich ist.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von Seiten der Fachbehörden wurden 11 Stellungnahmen abgegeben. Die in den Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Der Hinweis, dass die Planung unter dem Aspekt der angespannten Baulandsituation im prosperierenden Grundzentrum Metjendorf begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Abstimmung der Planung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird beachtet, die Planung wurde im Hinblick auf die geplante Regenrückhaltung in der Bauverbotszone abgestimmt. Das Rückhaltebecken wurde entsprechend den Anforderungen der Landesbehörde so angeordnet, dass der südliche Teil der Bauverbotszone nicht in Anspruch genommen wird.

Das geforderte Lärmschutzgutachten wurde erstellt. Die Abwägung wird hierzu ergänzt.

Das Entwässerungskonzept wurde ebenfalls erstellt. Die Abwägung wird hierzu ergänzt.

Der Anregung zur Sicherung der Wallhecke auf der Südseite des Plangebietes und der Einhaltung von Abständen des Rückhaltebeckens zur Wallhecke wird gefolgt. Die Wallhecke wird zur Erhaltung festgesetzt. Das Rückhaltebecken wird nach Norden verlegt und hat nunmehr einen größeren Abstand zur Wallhecke. Der Hinweis, dass der Landkreis der Vorgehensweise zum Umgang mit den Wallhecken zustimmt, wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf Kompensation der Wallhecken wird gestellt. Dem Landkreis wird zudem eine aktuelle Übersicht des Ökokontos zugestellt, wo der Versiegelungsbedingte Eingriff ausgeglichen werden soll.

Die redaktionellen Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet, die Planunterlagen werden angepasst und vervollständigt.

Der Hinweis zum Höhenbezugspunkt wird beachtet. Der Höhenbezugspunkt wird auf die Straße "Am Elisabethstein" festgelegt.

Der Hinweis zum Umweltbericht wird beachtet. Die Bilanzierung wird in der Entwurfsfassung angepasst.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

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

Haaren-Wasseracht

Die Anregung zur Erstellung eines ganzheitlichen Oberflächenentwässerungskonzeptes wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend den Ergebnissen der Siedlungsentwicklungsstudie für Metjendorf ist im Bereich Heidkamp (nördlich Metjendorf) nach Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 29 I und 29 II keine weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen. Daher wird für den Bebauungsplan Nr. 29 II wie auch im Bebauungsplan Nr. 29 I eine eigenständige Entwässerungskonzeption vorgesehen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Hinweise zur Bauverbotszone werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Hinblick auf die geplante Regenrückhaltung in der Bauverbotszone abgestimmt. Das Rückhaltebecken wurde entsprechend den Anforderungen der Landesbehörde so angeordnet, dass der südliche Teil der Bauverbotszone nicht in Anspruch genommen wird.

EWE WASSER GmbH

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

OOWV

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt.

EWE Netz GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH

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

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur möglichen Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung zur Gefahrenabwehr ist nicht erforderlich, da sich die Luftangriffe seinerzeit auf das Fliegerhorst-Gelände konzentriert haben.



Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

Gemäß dem LROP (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, Punkt 2.1) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in Gebieten mit vorhandener Infrastruktur sowie durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf gedeckt werden soll.

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

Der Planbereich ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials festgelegt. Mit ca. 2,2 ha wird der Landwirtschaft eine relativ kleine Fläche entzogen, die vom Eigentümer für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Da der Landwirtschaft noch ausreichend Bewirtschaftungsflächen zur Verfügung stehen, wird der Vorsorgegedanke nicht erheblich beeinträchtigt. Der Planbereich liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. In den Planunterlagen sind Hinweise zum vorbeugenden Grundwasserschutz aufgenommen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist mit einer Wohnbebauung vereinbar. Die Planung steht damit den Belangen der Raumordnung nicht entgegen.

3.2.2 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet kann über die vorhandene Gemeindestraße „Am Elisabethstein“ an die L 824 angebunden werden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße in 8 m Breite.

➤ Bauverbotszone

Die L 824 befindet sich im Bereich des Plangebiets außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Zufahrten an der L 824 sind nicht zulässig und auch nicht vorgesehen. Innerhalb der Bauverbotszone ist im nördlichen Abschnitt die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und eines Grabens vorgesehen. Hierzu ist die Zustimmung der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erfolgt.

➤ ÖPNV-Versorgung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Heidkamp, Königsberger Straße" und "Heidkamp". Die Haltestelle "Heidkamp, Königsberger Straße" wird durch die Linie 330 "Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde" bedient, die Haltestelle "Heidkamp" durch die Linie 329 "Heidkamp - Oldenburg - Petersfehn". Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Linie 329 (vormals 303) gehört gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN zum Linienbündel Stadt Oldenburg und somit zur Bedienungsebene 2. Der Planbereich liegt insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Zudem sichert die Linie 333 mit der Haltestelle „Heidkamperfeld“ den Schulbusverkehr zur Grundschule Metjendorf und zum Schulzentrum Wiefelstede.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Verkehrslärm

Die künftigen Baugrundstücke haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts. Durch die L 824 mit rund 11.000 Fahrten am Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010).

Es wurde ein Lärmschutzgutachten vom Büro Itap¹ erstellt. Im Ergebnis der Lärmuntersuchung sind Überschreitungen der Orientierungswerte von 55/45 dB(A) für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten festzustellen. Die höchsten Überschreitungen mit bis zu 10 dB(A) tags und um bis zu 11 dB(A) nachts sind im straßenseitigen Bereich in der Bauverbotszone zu verzeichnen. Hier ist eine Bebauung nicht zulässig. In Richtung Westen nimmt der Lärm ab, so dass tagsüber bei ca. der Hälfte und nachts bei ca. einem Drittel die Orientierungswerte eingehalten werden. Die Gemeinde nimmt die Überschreitungen aufgrund der Vorbelastung und zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf und wird vorsorglich Lärmschutzmaßnahmen festsetzen. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind folgende Festsetzungen erforderlich:

- Zum passiven Schallschutz der Außenbauteile sind Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen II bis V erforderlich. Der Lärmpegelbereich V befindet sich überwiegend in der Bauverbotszone und kommt daher nicht zum Tragen. Ca. die Hälfte des Plangebietes liegt im Lärmpegelbereich II mit geringen Maßnahmen, die in der Regel den Anforderungen an den Wärmeschutz entsprechen. Somit ist nur für einen Teilbereich ein höherer Lärmschutz erforderlich.

¹ itap. Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie-Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, Projekt Nr. 3188-18-a-jb, Stand 09.08.2018



- Zum Schutz der Schlafräume sind im südlichen Teilbereich auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit schallgedämmte Lüftungseinrichtungen auszustatten. Im nordöstlichen Teilbereich sind grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind im nordöstlichen Teilbereich Einschränkungen der Außenwohnbereiche oder bauliche Abschirmmaßnahmen erforderlich. Im südwestlichen Teilbereich sind keine Maßnahmen erforderlich.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann ein gesundes Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden.

➤ **Gewerbelärm**

Im Lärmschutzgutachten wurde zudem untersucht, ob Auswirkungen durch Gewerbelärm von dem östlich gelegen Milchhof durch die an- und abfahrenden Milchtankzüge zu erwarten sind. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55/40 dB(A) für Gewerbelärm eingehalten werden.

➤ **Geruchsimmissionen**

Auswirkungen durch Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten, da die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,10 im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29 II eingehalten werden (siehe auch Kapitel 3.2.7).

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist derzeit durch eine landwirtschaftliche Ackernutzung und randliche Baum-Strauch-Wallhecken geprägt. Aufgrund der heranrückenden Bebauung kann der erforderliche Schutzstreifen zur Aufrechterhaltung des Wallheckenschutzes nicht gesichert werden. Daher wird der Wallheckenschutz aufgehoben und nach dem Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert. Die Gehölze auf der Wallhecke bleiben jedoch erhalten und werden durch Festsetzungen gesichert.

Zudem erfolgt ein Wallheckendurchbruch zur Anbindung des Plangebietes an die Straße „Am Elisabethstein“. Dieser Eingriff ist ebenfalls zu kompensieren.

Mit der der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Baugebiet mit Gebäuden und Straßen ist ebenfalls ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Ein Teilausgleich besteht durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens und des randlichen Anpflanzungsstreifens. Die Kompensation für das Wertpunktedefizit erfolgt über das Ökokonto durch die Maßnahme „Renaturierung der Halfsteder Bäke“.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Oberflächenentwässerung

Ein Entwässerungskonzept zur schadlosen Oberflächenentwässerung wurde vom Büro Heinzelmann erstellt und mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises sowie der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein Regenrückhaltebecken im nördlichen Abschnitt des Plangebietes angelegt.

➤ Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Auf die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) wird hingewiesen. Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Sonden ist anzeigepflichtig. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebieten können diese Anlagen unzulässig sein. Das jeweilige Wasserversorgungsunternehmen muss vor der Erteilung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.

3.2.6 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass in größerem Umfang Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten werden, eine randliche Anpflanzung erfolgt und eine Freifläche durch die Rückhaltung gesichert wird.

3.2.7 Belange der Landwirtschaft

Der Bedarf an Wohnraum in Wiefelstede und Metjendorf kann nicht ausreichend durch Maßnahmen der Entwicklung im Innenbereich gedeckt werden. Es ist notwendig, darüber hinaus auch Flächen in Ortsrandlage und bisher landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen, um den Wohnflächenbedarf in den Grundzentren zu decken.

Eine landwirtschaftliche Vorbelastung besteht durch zwei Betriebe auf der Ostseite der L 824 liegt. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb hat sich mit seinen emittierenden Stallanlagen in Richtung Osten, also in entgegengesetzter Richtung zum Plangebiet, entwickelt. Auf der anderen Hofstelle erfolgt keine relevante Viehhaltung mehr, jedoch wird der Güllehochbehälter der Hofstelle pachtweise von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 29 I und der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Immissionschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer² erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von $0,10^3$ im Geltungsbereich der 109. FNP-Änderung eingehalten werden. Somit werden die Immissionsrichtwerte auch im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29 II eingehalten.

² Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 14.12.2016

³ Ein Immissionswert von $0,10$ entspricht der Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m^3 in 10 % der Jahresstunden



4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Da vorrangig Wohngebäude entstehen sollen und auch die Wohnruhe im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 29 gewahrt werden soll, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der unterschiedlich geplanten Verdichtung wird das allgemeine Wohngebiet gegliedert.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 erfasst den Bereich für Einzel- und Doppelhäuser. Für das Plangebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt, um einen zeitgemäßen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen erfolgt jedoch eine Höhenbegrenzung. Die Traufhöhe wird auf 6,00 m und die Firsthöhe von 8,80 m begrenzt. Des Weiteren wird eine örtliche Bauvorschrift für geneigte Dächer aufgenommen, um einen Ausbau in der dritten Geschossebene (z.B. durch Staffelgeschosse) auszuschließen. Zudem wird eine maximale Sockelhöhe von 60 cm festgesetzt. **Der Höhenbezugspunkt wird auf die Straße "Am Elisabethstein" festgelegt.**

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 erfasst den Bereich für Mehrfamilienhäuser. Hier werden ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Gegenüber dem WA 1 ist hier eine höhere Ausnutzung durch eine Firsthöhe von 10 m und eine Traufhöhe von 6 m möglich. Durch den höheren Grad der Verdichtung soll entsprechend des anstehenden Bedarfs Wohnraum gesichert werden und der Landschaftsverbrauch über das unbedingt notwendige Maß hinaus vermieden werden. Die örtlichen Bauvorschriften gelten auch für diesen Abschnitt jedoch sind hier größere Dachneigungen zulässig, um den Ausbau des Dachgeschosses in der 3. Ebene zu ermöglichen.

4.3 Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrößen sollen die Verdichtung innerhalb des Plangebietes regulieren und die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sicherstellen. Die Mindestgrundstücksgrößen werden daher wie folgt festgesetzt:

- für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 qm,
- für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt, um die Verdichtung auf ein verträgliches Maß zu steuern und übermäßigen Verkehr zu vermeiden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind 6 Wohnungen pro Gebäude zulässig, um Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

4.5 Abweichende Bauweise

Im den Allgemeinen Wohngebieten gilt eine abweichende Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte. Durch die Beschränkung der Gebäudelänge sollen überdimensionierte Baukörper vermieden werden. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind 20 m Gebäudelänge zulässig, um größere Gebäude für mehrere Wohneinheiten zu ermöglichen.

4.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Dadurch sollen die Vorgärtenbereiche gesichert werden.

4.7 Grünflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die randlichen Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen werden als private Grünflächen festgesetzt. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken einschließlich Unterhaltungstreifen und der Spielplatz werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

4.8 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Gehölze auf der Wallhecke werden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Damit wird der westlich und südliche Siedlungsrand in die freie Landschaft eingebunden. Bei Abgang von Gehölzen gilt ein Nachpflanzungsgebot. Am nördlichen Rand erfolgt ein Anpflanzungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB, um die Siedlung in die freie Landschaft einzubinden. Weitere Anpflanzungen sichern den Schutz der Gehölze auf der Wallhecke.

4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um eine schadlose Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, ist innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

4.9 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

Der geplante Graben an der L 824 wird als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.



4.10 Verkehrliche Anbindung

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Nordosten dient ein Weg zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens.

4.11 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vorsorglich folgenden Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm getroffen:

- Passiver Schallschutz an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis V der DIN 4109,
- Schutz der Schlafräume durch Anordnung auf der lärmabgewandten Seite oder schallgedämmte Lüftungssysteme,
- Schutz Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen durch Anordnung auf der lärmabgewandten Seite und oder schallabschirmende Maßnahmen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um im Zusammenhang mit der Festsetzung von First- und Traufhöhen Bauformen auszuschließen, die sich nicht in das Ortsbild einfügen (wie Staffelgeschosse), wird eine örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung aufgenommen. Diese Vorschrift sichert die ortstypischen Dachformen.

1. Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet höchstens 30° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Zur Sicherung von dörflichen Strukturen wird zudem eine örtliche Bauvorschrift zur Einfriedung durch Hecken aufgenommen.

2. Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich		21.941 m²
Allgemeines Wohngebiet WA		14.893 m²
WA 1	11.324 m ²	
WA 2	3.569 m ²	
Verkehrsfläche		2.782 m²
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses		470 m²
Öffentliche Grünflächen		2.273 m²
Spielplatz	501 m ²	
Regenrückhaltung (T-Fläche)	1.772 m ²	
Private Grünflächen		1.523 m²
Erhaltungsgebot	713 m ²	
Anpflanzungsgebot	810 m ²	

6.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG.

Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene> abrufen werden.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen. Aus abwassertechnischer Sicht gibt es seitens der EWE Wasser GmbH generell keine Sachverhalte, die gegen den Bebauungsplan sprechen. In der Straße Am Elisabethstein liegt ein Schmutzwasserkanal, an den angeschlossen werden kann.

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

Zur Sicherung der Versorgung mit **Telekommunikation** sollten bei neu errichtete Gebäuden geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden (gemäß § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz TKG).



6.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	18.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	11.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	29.09.2017
und Frist bis zum	30.10.2017
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
und Frist bis zum	
Satzungsbeschluss durch den Rat	
Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 29 II	
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg	
Oldenburg, den	

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

Wiefelstede, den

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt in Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 29 I im Norden des Siedlungsraumes von Heidkamp auch den östlichen Teil für die Wohnbebauung zu entwickeln. Vorgesehen ist daher die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Zur Oldenburger Straße ist innerhalb der 20 m Bauverbotszone die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Darüber hinaus werden die Wallhecken im Westen und Süden (Trennung zum Wohngebiet im Westen und zum Wohngebiet Heidkamp, bzw. Straße „Zum Elisabethstein“ im Süden) erhalten und durch eine vorgelagerte Grünfläche gesichert. Nach Norden erfolgt eine landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes.

Insgesamt sind mit dem Bebauungsplan Nr. 29 II folgende Flächenfestsetzungen verbunden.

Gesamtfläche des Plangebietes	21.941 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)	14.893 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.782 m ²
Grünflächen	3.796 m ²
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	470 m ²



1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Biotopschutz

Natura 2000

Im Plangebiet oder angrenzend sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroth“ (EU 2714-331) im Nordwesten (ca. 2,7 km) und das FFH-Gebiet „Haaren und Wold“ bei Wechloy (EU 2814-331) im Südwesten (ca. 3,5 km).

Von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Natura 2000-Gebiete wird auf Grund der großen Entfernungen nicht ausgegangen.

Sonstige Schutzgebiete

Am Rand des Plangebietes sind im Westen und Süden Strauch-Baum-Wallhecken ausgeprägt, die dem Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG unterliegen. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte gemäß der §§ 23 – 30 BNatSchG befinden sich weder im Plangebiet noch im Umfeld.

1.2.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten (Umsetzungsebene). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁴

Situation im Plangebiet

Faunistische Bestandsaufnahmen liegen nicht vor, die Beschreibung beruht auf einer Potenzialabschätzung auf der Grundlage der Biotopkartierung von 2015 und einer Kontrolle im Herbst 2017.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Landschaftsausschnitt am Ortsrand von Heidkamp, der durch eine intensive Ackernutzung bestimmt wird. Das Gebiet wird im Westen und Süden vor einer Wallhecke mit Alteichenbestand begrenzt. Ansonsten ist das Gebiet gehölzfrei, am Graben parallel der Landesstraße ist eine grasreiche Staudenflur mit Dominanz von Brennesseln, Flatterbinse und Brombeere ausgeprägt. Somit sind mit der Ackerfläche und den Gehölzen auf der Wallhecke Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen und die Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von streng geschützten Arten (z.B. Vögeln, Fledermäuse) im Plangebiet bzw. im Umfeld erwarten lassen.

⁴ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt gemäß FFH-Richtlinie): In den Bäumen der Wallhecken ist eine Quartiersnutzung aufgrund des hohen Alters einzelner Bäume nicht auszuschließen. Quartiere stellen dauerhafte Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Fledermäuse dar. Winterquartiere in Baumhöhlen sind in dieser Region sehr selten, es können jedoch vorübergehende Quartiere für einzelne Tiere vorhanden sein.

Die im Verbund mit anderen Strauch-Baumbeständen entlang der Parzellengrenzen stehenden Wallhecken sind zudem – wie alle linienhaften Gehölze – potentielle Jagdräume von Fledermäusen. Das Plangebiet selbst unterliegt einer intensiven Ackerbewirtschaftung.

Vögel (alle Arten besonders geschützt gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie): Im Plangebiet befinden sich in den Wallhecken neben Altbäumen auch jüngere Gehölze und Strauchbestände, so dass sich in diesen randlichen Gehölzstrukturen Vogelnester oder auch Vogelbruthöhlen befinden können.

Ackerflächen mit Maisanbau werden teilweise von Offenlandbrütern wie Kiebitzen als Brut habitat genutzt, jedoch sind aufgrund der randlichen Gehölzbestände und der Heidkamper Landstraße Randeffekte gegeben, die eine Bedeutung des Ackerstandortes als Brutrevier weitgehend ausschließen.

Amphibien: Artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten sind nicht zu erwarten. Ggf. sind häufige Arten wie Erdkröte oder Grasfrosch in den randlichen Gräben vorhanden.

Pflanzen: Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten kommen nicht vor.

☐ Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

Zu den Verbotstatbeständen sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Um eine Tötung oder Gefährdung von Tieren oder von Gelegen zu vermeiden sind die Gehölze auf den Wallhecken weitgehend zu erhalten. Ist eine Gehölzentnahme



im Zufahrtbereich erforderlich, ist zur Vermeidung des Verbotstatbestandes die Fällung gemäß § 39 (5) Nr. 2 und 3 BNatSchG zwischen dem 1.3. und dem 30.9. unzulässig. Zudem ist durch eine ökologische Begleitung sicherzustellen, dass in den zu fällenden Bäumen keine besetzten Fledermausquartiere betroffen sind.

2. Da das Plangebiet an der Landesstraße gelegen ist und zudem von Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Heidkamp begrenzt wird, sind erhebliche Störungen der verbleibenden ggf. brütenden Vogelarten nicht zu erwarten. Auch Fledermäuse gelten als störungsunempfindlich gegenüber menschlichen Aktivitäten, so dass bei Erhalt der Strukturen von einem potentiellen Fortbestand der Lebensraumpotentiale und Quartiere ausgegangen werden kann.
3. In den Großgehölzen der Wallhecken sind auch in Bezug auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowohl Fledermausvorkommen als auch höhlenbrütende Vogelarten nicht auszuschließen, so dass vor einer ggf. erforderlich werdenden Rodung für die Zufahrt in den betroffenen Bäumen Kontrollen auf besetzte Höhlen und Spalten etc. durchzuführen sind. Abhängig von den ggf. festgestellten Arten sind geeignete Maßnahmen wie spezielle Nistkästen oder Fledermausquartiere für den Fortbestand der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang anzubringen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht vor bzw. können vermieden werden und stehen somit der Planung nicht dauerhaft entgegen.

1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind 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.	Die Planung umfasst die Umnutzung einer Ackerfläche in der direkten Nachbarschaft eines bestehenden Wohnbaugebietes und einer gewachsenen Wohnsiedlung im Ortsteil Heidkamp und wird im Osten durch die Landesstraße begrenzt. Es handelt sich um die Arrondierung an bestehende Strukturen, so dass die Infrastruktur genutzt werden kann und ein neuer Siedlungsansatz vermieden wird.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ... Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p>	<p>Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet.</p> <p>Für die Planung werden zwar landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, der Siedlungsentwicklung unmittelbar an dem Siedlungsrand von Heidkamp wird dennoch seitens der Gemeinde zugestimmt. Wald wird nicht beansprucht.</p> <p>Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass zum einen der bedeutende Gehölzstreifen erhalten bleibt und zudem Gehölzbestände zur Einrahmung des Plangebietes vorgesehen werden.</p>
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Planung entspricht diesen Zielen insofern, als dass die bedeutenden Gehölzstrukturen erhalten und durch Grünflächen gesichert werden. Darüber hinaus wird ein intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerstandort beansprucht. Mit Umsetzung des Wohngebietes verbleiben aber erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Versiegelung/Bebauung eines Ackerstandortes und ggf. Überplanung von Gehözen für die Zufahrt, so dass eine externe Kompensation erforderlich wird.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Zum Schutz des Bodens wird der Versiegelungsgrad festgesetzt (GRZ von 0,4), dennoch sind mit Umsetzung der Planung Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen verbunden, die als erheblich prognostiziert werden, so dass eine externe Kompensation erforderlich wird.</p>



Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Hinsichtlich des Naturhaushaltes werden die Ziele teilweise berücksichtigt. Der parallel der Landesstraße verlaufende Graben wird von der Planung nicht tangiert. Zur Regulierung des anfallenden Oberflächenwassers ist parallel zur Landesstraße ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Der Standort des Allgemeinen Wohngebietes ist durch das Verkehrsaufkommen auf der L 824 vorbelastet. Emissionsbelastungen durch Tierhaltungsanlagen wurden gutachterlich geprüft und werden aufgrund vorhandener Abstände nicht erwartet. Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete eingehalten.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken.	Die Gehölze auf der Wallhecken werden erhalten, jedoch kommt es durch die heranrückende Bebauung zu einer Abwertung der Funktionen und Werte, so dass der Wallheckenschutz aufgehoben wird und im Rahmen des Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert werden kann.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels⁵ erfasst. Die Bestandsaufnahme erfolgte zunächst im Herbst 2015, wurde aber durch eine aktuelle Kontrollkartierung im September 2017 ergänzt.

Derzeitiger Zustand

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben⁶ (vgl. auch Bestandsplan im Anhang).

Das Plangebiet wird als Acker (A) intensiv genutzt.

Der im Osten parallel des Rad- und Fußweges bzw. der Straße (OVW, OVS) gradlinig und tief eingeschnittene Graben (FG) ist von Gräsern wie Knaulgras und Ackerquecke sowie von Brennessel und Brombeere zugewachsen, vereinzelt kommt Flatterbinse auf.

Im Westen und im Süden grenzt eine Baum-Strauch-Wallhecke (HWM) an. Auf dem überwiegend gut erhaltenden Wall ist noch ein Altbaumbestand von markanten Stieleichen und Buchen ausgebildet, untergeordnet kommen auch Eberesche, Birke, Kastanie, Zitterpappel, Stechpalme, Brombeere Himbeere und Hundsrose vor. Die Krautschicht wird zum einen von Efeu dominiert, teilweise aber auch von einer grasreichen Ruderalflur mit Knaulgras und Giersch.

Faunistische Untersuchungen sind nicht durchgeführt worden. Die älteren Bäume und die Strauch-Baumhecken können Lebensraum für gehölz- und höhlenbrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse sein. Störungsempfindliche Offenlandarten sind auf dem Ackerstandort aufgrund der umgebenden Gehölze, des Siedlungsrandes und der Straße nicht zu erwarten.

Der tief eingeschnittene Graben ist als Laichlebensraum weitgehend ungeeignet.

Die Bewertung des Landschaftsrahmenplanes stuft das Plangebiet innerhalb des Grünland-Acker-Areals als stark eingeschränkt bedeutend für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe IV) ein.⁷

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Ackernutzung auszugehen.

⁵ Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

⁶ Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) : Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, März 2011

⁷ Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland, 1995



2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 22.000 m², bisher überwiegend unversiegelter landwirtschaftlicher Fläche.

Im Plangebiet liegt ein Pseudogley-Podsol vor, der aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm hervorgegangen sind.⁸ Es sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden ausgewiesen.

Hinweise zu Altlasten liegen nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung des Flächenanteils unverbauter Flächen sowie der landwirtschaftlichen Nutzung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet mit 201 bis 250 mm/Jahr hoch einzustufen. Aufgrund der Durchlässigkeit und Mächtigkeit der Bodenschichten ist das Schutzpotential von mittlerer Bedeutung, d.h. es liegt eine mittlere Grundwassergefährdung vor.

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Alexandersfeld- Schutzzone IIIA.

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Änderung der Wasserhaushaltssituation nicht ersichtlich.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Der Landschaftsrahmenplan ordnet das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Siedlungsbereiche dem Stadtrandklima zu. Dieser klimatische Funktionsraum ist neben einer lockeren Bebauung durch einen hohen Grünanteil mit Grünverbindungen zur freien Landschaft und eingestreuten landwirtschaftlichen Nutzflächen gekennzeichnet.

Aussagen zu lufthygienischen Situation liegen nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen ergeben sich bei Nichtumsetzung der Planung nicht.

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Die Landschaft wird durch den Übergang von dem Siedlungsraum von Metjendorf und Heidkamp mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung und der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung mit den angrenzenden bestimmt.

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

Der bisherige Siedlungsrand wird von den gut ausgeprägten und dichten Wallhecken bestimmt, die auch im weiteren Umfeld wertvolle Gliederungselemente darstellen.

Der ländliche Charakter, dem das Plangebiet und der nördliche Raum unterliegen, wird neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen auch von den bestehenden und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen wie östlich der Landesstraße unterstrichen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Fortführung bisheriger Nutzungen ist eine anderweitige Entwicklung des Landschaftsbildes nicht anzunehmen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Straße „Zum Elisabethstein“ und westlich der Landesstraße L824 (Heidkamper Landstraße) am nördlichen Ortsrand von Metjendorf/Heidkamp.

Der Ortsteil Heidkamp wird durch Wohnbebauung mit überwiegendem Anteil an Einfamilienhausbebauung geprägt, an der Landstraße ist getrennt durch eine Gehölzreihe auch Mehrfamilienhausbebauung vorhanden. Eine Hofstelle mit Tierhaltung liegt auf der Ostseite der Landesstraße (L 824), die sich in ca. 40 m Abstand zum Plangebiet befindet.

Aufgrund der Landesstraße und der landwirtschaftlichen Hofstellen im Umfeld unterliegt das Gebiet einer Vorbelastung durch Verkehrslärm und Geruchsemissionen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung der vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzung ist keine Änderung der verkehrlichen Situation zu erwarten.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Sachgüter umfassen die landwirtschaftliche Nutzfläche, sowie die Verkehrsfläche der Landesstraße mit dem begleitenden Graben und den Gehölzen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Änderung bei Nichtdurchführung der Planung.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.



2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen

In die Umweltprüfung werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes angestrebt. Aufgrund der GRZ von 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) mit insgesamt **14.893 m²** ist zzgl. der zulässigen Überschreitung von Nebenanlagen mit einer Versiegelung von rd. **8.936 m²** auszugehen. Zudem wird das Gebiet von einer Stichstraße mit Ringstraße erschlossen, so dass unter der Annahme, dass eine etwa 80%ige Versiegelung der Verkehrsfläche vorliegt, eine zusätzliche Versiegelung von etwa **2.226 m²** angenommen.

Demgegenüber ist eine Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen auf rd. **3.796 m²** mit Erhalt **der Gehölze auf der** Wallhecke, **Sicherung der Gehölze durch Schutzstreifen** und Gehölzpflanzungen sowie einer **Fläche zur Regelung des Wasserabflusses** vorgesehen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Ackerfläche wird durch die Neuerschließung des Wohngebietes überplant. Darüber hinaus wird für die Zufahrt und den Anschluss an die Straße „Am Elisabethstein“ die Wallhecke einschließlich Saumbereiche auf einer Länge von etwa 35 m durchbrochen, die Gehölze entfernt und als Straßenzufahrt dauerhaft versiegelt. Somit ist von einem direkten und dauerhaften Verlust der Vegetation und der Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Bestandteil im Biotopverbund auszugehen.

Die Überplanung von Acker- und Gehölzbiotopen wird auf Grund der größeren Bedeutung als Lebensraum und im Biotopverbund als Auswirkung von besonderer Relevanz und als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung bewertet.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und von Verkehrsflächen führt zur Zulässigkeit einer Neuversiegelung von Grundflächen in einer Größenordnung von etwa 11.084 m². Hierdurch entfallen sämtliche Bodenfunktionen, die infolge direkter und ständiger, somit negativer Auswirkungen von besonderer Relevanz sind und in der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt werden.

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Die versiegelten Flächen des Plangebietes entfallen als Fläche für die Grundwasserneubildung. Da es sich um ein Wohngebiet handelt ist auf den unversiegelten Flächen und in den einrahmenden Grünflächen noch eine Grundwasser-Neubildungsrate anzusetzen, eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht abgeleitet.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in das innergebietliche Regenrückhaltebecken eingeleitet und gedrosselt in das Verbandsgewässer abgeleitet.

2.2.4 Auswirkungen auf Luft

Von nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität wird bei überwiegendem Erhalt der Gehölze und der randlichen Neuanpflanzung nicht ausgegangen.

2.2.5 Auswirkungen auf Klima

Mit der Planung wird eine Erhöhung der klimarelevanten Versiegelung von Ackerflächen und Verluste von Einzelgehölzen vorbereitet. Der Verlust der klimaausgleichenden Strukturen ist als direkte, langfristige, ständige und negative Auswirkungen einzustufen. Jedoch ist gemäß der Grundflächenzahl die versiegelte Fläche begrenzt und randlich werden Grünflächen erhalten und neu festgesetzt, so dass angenommen wird, dass diese Auswirkungen im großräumigen Zusammenhang mit den umgebenden Strukturen keine besondere Relevanz erreichen.

2.2.6 Auswirkungen auf Landschaft

Der Anteil an Bauflächen wird am Siedlungsrand von Heidkamp um die Fläche für die Wohnbebauung vergrößert und der derzeitig von der Wallhecke markierte Siedlungsrand wird nach Norden verschoben. Zur Bildung eines neuen Siedlungsrandes ist die Anpflanzung einer Laubgehölzhecke standortgerechter Gehölzarten vorgesehen. Im Osten wird das Baugebiet durch eine straßenparallele Grünfläche bestimmt, die der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken zugeordnet ist. Erst daran schließen, in einem Abstand von 20 m, die Bauflächen an, so dass durch eine Eingrünung des Rückhaltebeckens und ggf. naturnahe Gestaltung der Randbereiche eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Siedlungserweiterung gegenüber der intensiven Ackernutzung nicht abzuleiten ist.

2.2.7 Auswirkungen auf den Mensch

Die künftigen Baugrundstücke haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts. Aufgrund der Landesstraße mit den angegebenen Verkehrsmengen liegen Vorbelastungen in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010) vor.

Es wurde ein Lärmschutzgutachten vom Büro Itap⁹ erstellt und im Ergebnis der Lärmuntersuchung sind Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen, die nach Westen abnehmen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, werden vorsorglich folgenden Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm getroffen:

- Passiver Schallschutz an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis V der DIN 4109,

⁹ itap. Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie-Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, Projekt Nr. 3188-18-a-jb, Stand 09.08.2018



- Schutz der Schlafräume durch Anordnung auf der lärmabgewandten Seite oder schallgedämmte Lüftungssysteme,
- Schutz von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen durch Anordnung auf der lärmabgewandten Seite und oder schallabschirmende Maßnahmen

Der Lärmpegelbereich V befindet sich überwiegend in der Bauverbotszone und kommt daher nicht zum Tragen. Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann ein gesundes Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden.

Zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen wurde ein Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt¹⁰. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,10¹¹ im Geltungsbereich der 109. FNP-Änderung eingehalten werden.

Demnach werden auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 II die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete eingehalten. Durch die Hofstelle mit Tierhaltung ist daher von keinen relevanten Geruchsemissionen auszugehen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Vordringlich ist in der Bauleitplanung der Aspekt der Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. So ist der Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke zu beachten. Diese werden daher als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt und somit dauerhaft gesichert.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester,

¹⁰ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Wiefelstede, Oldenburg 2016

¹¹ Ein Immissionswert von 0,10 entspricht der Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden

Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Altbäume auf der Wallhecke außerhalb des unmittelbar betroffenen Zufahrtsbereiches und die angrenzenden Gehölzbestände, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der vorhandene Randgraben und einrahmenden Gehölze sollen während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Flächen und Maßnahmen werden zum innergebietlichen Ausgleich festgesetzt:

Gestaltung der privaten Grünflächen

Zum Schutz der bestehenden und einrahmenden Wallhecken im Westen und Süden sind neben dem Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke auch 3 bis 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB den Wallhecken (P 2) vorgelagert. Im Süden ist der Saum- und Traufbereich der Wallheckengehölze als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ausgewiesen. Innerhalb dieser privaten Grünflächen ist eine extensive Nutzung des Gehölzsaum bzw. des Traufbereiches durchzuführen, die eine zweimalige Mahd des Bereiches beinhaltet. Zum Schutz und zur Sicherung des Gehölz- und Saumbereiches ist im Übergang zu den angrenzenden Gärten eine Laubgehölzhecke standortgerechter Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Eine gärtnerische Nutzung dieses Saumes ist nicht zulässig. Darüber hinaus sind jegliche Art von Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc. ebenfalls nicht zulässig.

Innerhalb der mit P 1 gekennzeichneten Fläche ist zur Ausbildung eines Siedlungsrandes eine freiwachsende, zweireihige, versetzt zu pflanzende Laubgehölzhecke aus standortge-



rechten Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Heckenpflanzungen geeignete Gehölze sind kleinere Bäume und Sträucher wie Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Craetaegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eberesche (*Sorbus auscuparia*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Regenrückhaltebecken

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist eine 28 m breite öffentliche Grünfläche als Fläche für Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen. Darüber hinaus sind zur Einbindung in die Landschaft und im Übergang zu der Wohnbebauung Gehölze im Gruppen zu pflanzen und zu unterhalten.

Spielplatz

Im Nordosten des Plangebietes ist ein rd. 500 m² großer Spielplatz anzulegen.

Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

Am östlichen Plangebietsrand ist parallel der Heidkamper Landstraße eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen. Diese wird als offener Graben angelegt.

2.3.3 Eingriffsbilanzierung

Um zu ermitteln, inwieweit mit dem Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben, wird auf Grundlage des Modells des Niedersächsischen Städtetages eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Dazu wird der Zustand der Fläche vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt. Für die Bilanzierung werden den betroffenen und den entstehenden Biotoptypen Wertfaktoren zugeordnet. Über die Flächengröße ergeben sich Flächenwerte, die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Besonders behandelt werden die Wallhecken am Rand des Plangebiets, da sie nur teilweise im Gebiet liegen und zudem zwar erhalten bleiben (einschließlich der Traufbereiche), aber durch die heranrückende Bebauung ein Funktions- und Wertverlust in Ansatz gebracht wird.

Bestandsbewertung				
Biotoptyp		Größe m ²	Wertstufe	Werteinheit
Acker	A	20.617	1	20.617
westliche Wallhecke anteilig im Gebiet	HWM	174	o.W.	-
Gehölz-Ackersaum/Traufbereich der Bäume der südlichen Wallhecke auf 155 m Länge		1.150	2	2.300
Summe		21.941		22.917

Planungswert	Größe m ²	Wertstufe	Wertstufe
Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 14.893 m²			
versiegelt (rd. 60%)	8.936	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Gärten	5.957	1	5.957
Verkehrsfläche 2.782 m²			
Neuversiegelung (80%)	2.226	0	0
Verkehrsgrün (20%)	556	1	556
Private Grünflächen 1.523 m²			
Erhalt des Gehölzbestandes auf der Wallhecke	174	o.W	-
Erhalt der Saumbereiche, Schutz der Wallhecke	539	2	1.078
Ergänzung Anpflanzung zur Eingrünung (P1) und zum Schutz der Gehölze (P 2)	810	2	1.620
Öffentliche Grünfläche 2.273 m²			
Regenrückhaltebecken (naturnahe Gestaltung)	1.772	2	3.554
Spielplatz	501	1	501
Fläche für Wasserwirtschaft (Graben) 470 m²	470	2	940
Summe	21.941		14.206

Die Gegenüberstellung verdeutlicht, dass die Grünflächen nicht ausreichen, um zu einem Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelung zu führen. Es verbleibt ein Defizit von 8.711 Wertpunkten. Eine externe Kompensation erfolgt über das Öko-konto durch die Maßnahme „Renaturierung der Halfsteder Bäke“.

➤ Wallheckenkompensation durch Verlust des Schutzstatus

Mit der heranrückenden Bebauung ist trotz des Erhalts der Wallhecke ein Wert- und Funktionsverlust einzustellen, der die Aufhebung des Schutzstatus der Wallhecke beinhaltet, für den gemäß Landkreis Ammerland ein gesonderter Kompensationsansatz anzuwenden ist.

Entsprechend der Länge der beeinträchtigten Wallheckenabschnitte ergibt sich für das Plan- gebet des Bebauungsplanes Nr. 29 II folgender Bilanzierungsansatz:

- Der westliche Wallheckenabschnitt auf einer Länge von 174 m wird mit Umsetzung der Planung beidseitig von Wohnbebauung begrenzt. Im Rahmen des Bebauungs- planes Nr. 29 I erfolgte bereits eine Abwertung des Wallheckenstatus und eine Kom- pensation der Funktionsverluste im Verhältnis von 1:1. Zur Sicherung der Wallhecke wird eine fünf Meter breite Grünfläche festgesetzt.
- der südliche Wallheckenabschnitt umfasst eine Länge von insgesamt rd. 155 m. Hier- von liegen 20 m innerhalb der Grünfläche parallel der Straße, so dass die Wallhe- ckenfunktion hier aufrechterhalten werden kann. Auf einer Länge von 35 m geht die Wallhecke, einschließlich Gehölzverluste, für einen Straßendurchstich verloren. Die- ser Wallheckenverlust ist im Verhältnis von 3:1 zu kompensieren, so dass auf einer Länge von 105 m eine Wallhecke neu anzulegen ist. Die verbleibende Wallhecke von 100 m Länge wird entsprechend der Wert- und Funktionsverlustes im Verhältnis 1:1 kompensiert.

Somit ergibt sich eine Wallheckenkompensation von 205 m Wallhecke, die über das Wallhe- ckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland auszugleichen ist.



2.4 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen überprüfen, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Zuge einer Fortschreibung der Entwicklungsstudie zur Siedlungsentwicklung die Flächen nördlich von Heidkamp als Arrondierungsfläche herausgestellt und mit der westlichen Fläche ist bereits eine verbindliche Bebauungsplanung abgeschlossen.

Für die innergebietliche Erschließung der Erweiterungsfläche ist eine Ringstraße vorgesehen, die über eine Zufahrt an die Straße „Am Elisabethstein“ anschließt. Zu der Erschließung zur Straße „Am Elisabethstein“ besteht keine grundsätzliche Alternative, da im Westen eine Wallhecke das Gebiet begrenzt und im Osten eine direkte Anbindung an die Landesstraße nicht möglich ist.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung des Wohngebietes nicht abgeleitet.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des NLWKN.¹² Eine faunistische Erhebung liegt nicht vor. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages.¹³ Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan¹⁴ und gängiges Kartenmaterial¹⁵ ausgewertet.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiefelstede stellt den Bebauungsplan Nr. 29 II zur Erweiterung des Wohnbauangebotes in Metjendorf, Heidkamp, auf. Derzeit unterliegen die Freiflächen des Plangebietes ausschließlich einer intensiven Ackernutzung, jedoch wird das Gebiet auf der westlichen und südlichen Parzellengrenze von einer Baum-Strauchwallhecke eingerahmt. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Elisabethstein“, die das bestehende Wohngebiet erschließt und unmittelbar an die Landesstraße L 824 anschließt.

Die Wallhecke (Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG) im Westen und Süden bleibt zwar weitgehend im Bestand erhalten, es erfolgt jedoch ein Durchstich für die Erschließung und durch die heranrückende Bebauung erfolgt eine Abwertung der Funktionen und Werte, so dass der Wallheckenschutzstatus aufgehoben wird; eine Kompensation wird erforderlich.

Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz und der Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhalt des Bestandes der Wallhecke, jedoch Aufhebung des Schutzstatus mit entsprechender externer Kompensation.
- Einbindung der neuen Wohngrundstücke durch eine standortgerechte Laubgehölzpflanzung,

¹² Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2013

¹³ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

¹⁴ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 1995

¹⁵ NIBIS Datenserver



- Naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltung,
- Beachtung der Bodenschutz- und Denkmalschutzauflagen.

Trotz Festsetzung o.g. Maßnahmen ist aufgrund der Versiegelung innerhalb der Grundstücke und für die Erschließung kein innergebietlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen möglich. Eine externe Kompensation wird erforderlich, zzgl. zu der Kompensation der Wallhecke.

Zum Schutz vor Auswirkungen durch Verkehrslärm von der Landesstraße werden vorsorglich Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Relevante Geruchsemissionen sind aufgrund der Entfernung der Hofstelle zum Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/; NLWKN Stand Juli 2016,
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS Kartenserver, <http://www.umwelt.niedersachsen>, interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen,
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Auswertung der Umweltkarten Niedersachsen; <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- itap. Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie-Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, Projekt Nr. 3188-18-a-jb, Stand 09.08.2018
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland, 1995
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Anhang zum Umweltbericht

Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis gg)		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes in Ergänzung bestehender Siedlungsansätze auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker).
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	<p>Das Plangebiet umfasst etwa 2,2 ha, wovon der überwiegende Teil als Acker genutzt wird, im Westen und Süden befinden sich auf der Grundstücksgrenze Strauch-Baum-Wallhecken.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich nach Umsetzung des Vorhabens durch Verlust und Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche und durch Bodenversiegelungen sowie durch den erforderlichen Wallheckendurchstich auch Verluste von Gehölzbeständen, einschließlich der Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.</p>
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	<p>Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, da am Wohnstandort keine lärmintensiven Nutzungen stattfinden.</p> <p>Immissionsgrenzwerte durch Tierhaltungsbetriebe werden eingehalten.</p>
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzungen nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit dem Wohngebiet keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	<p>Im Umfeld des Plangebietes ist bereits Wohnnutzung ausgeprägt, und es schließen sich noch landwirtschaftliche Flächen und Hofstellen in der Umgebung an.</p> <p>Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.</p>
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Die Betroffenheit der Ackerfläche und der Verlust von Einzelbäumen im Bereich der Zufahrt als klimarelevante Biotopstrukturen werden im Rahmen der Eingriffsregelung durch entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und Gehölzersatz ausgeglichen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.



Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Auswirkungen auf	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
Tiere	X	x	o	o	o	o	o	x	X	X	o	X	Inanspruchnahme einer Ackerfläche und Wallheckendurchstich für die Erschließung mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere; Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
Pflanzen	X	o	o	o	o	o	o	x	X	X	o	X	Dauerhafte Acker- und Gehölzverluste, Ausgleich erforderlich
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	Biologische Vielfalt wird aufgrund der bestehenden, landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage am Siedlungsrand gering eingestuft.
Fläche	X	o	o	o	o	o	o	X	X	o	o	X	Zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Wohnstandort mit einer Versiegelung von etwa 8.936 m ² sowie der Zufahrt auf rd. 2.226 m ² .
Boden	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	Zusätzliche vorhabenbedingte Bodeninanspruchnahme von rd. 11.160 m ² .
Wasser	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und innergebietliche Rückhaltung; Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung.
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Die Emission verkehrsbürtiger Luftschadstoffe wird sich durch Betrieb des Wohngebietes gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung erhöhen. Es handelt sich aber um zulässige Nutzungen, deren Regulierung nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Mit der Planung entfallen Acker und Gehölzanteile mit klimaausgleichender Funktion. Innergebietlicher Ausgleich.
Landschaft	x	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	Mit dem geplanten Vorhaben wird eine landwirtschaftlich geprägte Fläche am Ortsrand beansprucht. Durch Anordnung von Gebäuden im Straßenabgewandten Bereich und Umsetzung von Entwässerungs- und Grünflächen und durch Ortsrandeingrünungsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abgeleitet.
Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) im Umkreis von mind. 2,7 km.

Auswirkungen auf	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
													Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	x	o	o	x	x	o	x	Neubau eines Wohngebietes mit baubedingten Lärmimmissionen, jedoch betriebsbedingt keine lärmintensiven Nutzungen.
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	o	o	Neubau von Wohngebäuden auf landwirtschaftlichen Flächen
Vermeidung von Emissionen	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Zufahrt über vorhandene Straße „Am Elisabethstein“ zur L 824; Abstand der Wohnbebauung zur Landesstraße von 20 m
sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
Darstellungen von Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	o	x	Ein Landschaftsplan liegt nicht vor, der Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland weist keine spezielle Entwicklungsziele und Maßnahmen aus.
Darstellungen von sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.