Gemeinde Wiefelstede - Kirchstr. 1 - 26215 Wiefelstede

An die
Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister

Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

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

Bürgermeister

Ihr(e) Ansprechpartner(in)
Frau Borchers

Durchwahl
E-Mail insa.borchers@wiefelstede.de

Wiefelstede, 06.09.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

Montag, 10.09.2018, um 17:00 Uhr,

im Ratssaal statt.

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

6 Einwohnerfragestunde

7 Genehmigung der Niederschrift vom 04.06.2018

8 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/1166/2018

9 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX "Wiefelstede, Thienkamp - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/1167/2018

10 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II "Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1169/2018

11 122. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1177/2018

12 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 "Wiefelstede, Feldtange";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1175/2018

13 118. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1176/2018

14 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 II "Heidkamp - Nord";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/0975/2017

15 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borbeck, Holtkamp";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1171/2018

16 Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Mollberg;
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1170/2018

17 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I "Wiefelstede-Bäke, Erweiterung";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1172/2018

18 Einwohnerfragestunde

19 Anfragen und Anregungen

20 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

Aukskel

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 20.08.2018
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1166/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.09.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	01.10.2018	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 lag in der Zeit vom 11.07.2018 bis einschließlich 13.08.2018 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 02.07.2018. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2018 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen und Ergänzungen in Entwurf der Begründung wurden farblich markiert.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

./.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.

b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 10.08.2018	Als untere Naturschutzbehörde weise ich darauf hin, dass durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die im Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung vorgesehene Pflanzgebotsfläche an der Nordseite des Plangebietes überplant wird. Diese Pflanzgebotsfläche stellt eine Kompensationsfläche für den Bebauungsplan dar. Mit Befreiung vom 04.08.2017 (BFR 1189/2017) wurde bereits ein Teil der Fläche überplant, so dass nur ein Teil der Pflanzgebotsfläche von 260 m² zu kompensieren ist. Nach dem Bebauungsplan sollte in diesem Bereich eine freiwachsende Hecke mit standortheimischen Gehölzen angelegt werden. Nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages ist diese Hecke mit Wertstufe 3 zu bewerten, so dass für die Inanspruchnahme der Fläche dann 780 Werteinheiten zu kompensieren sind.	Es ist korrekt, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung, festgesetzte Anpflanzungsfläche überplant wird und dieses einen Eingriff darstellt. Hierzu ist auch in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 entsprechend ausgeführt. Der Eingriff ist erforderlich, da aufgrund einer geänderten Objektplanung ein ebenerdiger Baukörper entstehen soll, der eine höhere Grundstücksausnutzung erfordert. Daher hat die Gemeinde auf die Übernahme des Pflanzstreifens aus dem Ursprungsplan verzichtet. Die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen gelten bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich. Die Gemeinde verzichtet daher auf den Ausgleich des überplanten Anpflanzungsstreifens, auch vor dem Hintergrund, ➢ dass die Anpflanzung noch nicht umgesetzt wurde, ➢ das Ursprungsplan Nr. 122 ein Sportplatz ohne Anpflanzungsfläche festgesetzt ist, ➢ und das im Rahmen der Objektplanung Begrünungsmaßnahmen auf dem Gelände vorgenommen werden. Die Anregung des Landkreises wird damit nicht berücksichtigt.
		Dieses Bebauungsplangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der angrenzenden Kreisstraße 136 - Ofenerfelder Straße.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		In den Hinweisen ist enthalten, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 und der K 136 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Der ursprüngliche Bebauungsplan, hier die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122, enthielt auch mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 entsprechende Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		In der Begründung zum vorgelegten Entwurf wird darauf hingewiesen, dass auf die Festsetzung verzichtet wird, da die Aktualität der Lärmpegelbereiche aufgrund der geänderten Verkehrsmenge nicht mehr garantiert werden kann, die Gemeinbedarfsfläche auf ein konkretes Vorhaben abgestellt ist und weitergehende Maßnahmen durch passiven Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden können, da es sich um gemeindeeigene Flächen handelt.	Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung sind in dem Abschnitt, der an die Ofenerfelder Straße angrenzt, passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen II und III festgesetzt. Der Lärmpegelbereich III erfordert stärkere Maßnahmen zum Lärmschutz. Der Objektplan für die Kindertagesstätte sieht im am stärksten belasteten Bereich (Lärmpegelbereich) keine Bebauung vor. Lediglich im Lärmpegelbereich II ist ein Baukörper vorgesehen. Die Maßnahmen im Lärmpegelbereich II sind in der Regel mit den Anforderungen des Wärmschutzes abgedeckt. Daher wäre bei der vorliegenden Objektplanung eine Festsetzung zum Lärmschutz nicht zwingend erforderlich.
		Diese Abwägung kann nicht nachvollzogen werden. Es wird daher dringend empfohlen, entsprechende Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm bereits in der Bauleitplanung vorzusehen und entsprechend der vorangegangenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Zur Klarstellung werden die Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Festsetzungen jedoch aus dem Ursprungsplan wieder übernommen. Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	NABU Wiefelstede Eschenstraße 6 26215 Wiefelstede 10.08.2018	Gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Gleichwohl werden erhebliche Bedenken gegen den Verzicht der bisher im Norden des Geltungsbereiches vorgesehenen Anpflanzungsfläche auf ganzer Länge erhoben. Bei einer Ortsbesichtigung wurde deutlich, dass u. a. die im Verfahren zur Löschung stehende Grünfläche bereits vollumfänglich asphaltiert wurde, obwohl die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen erst mit dieser hier in Rede stehenden B-Planänderung geschaffen werden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken des NABU werden zurückgewiesen. Die Überplanung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung festgesetzten Anpflanzungsfläche ist erforderlich, da aufgrund einer geänderten Objektplanung ein ebenerdiger Baukörper entstehen soll, der eine höhere Grundstücksausnutzung erfordert. Daher hat die Gemeinde auf die Übernahme des Pflanzstreifens aus dem Ursprungsplan verzichtet. Die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen gelten bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich. Die Gemeinde verzichtet daher auf den Ausgleich des überplanten Anpflanzungsstreifens, auch vor dem Hintergrund, ➢ dass die Anpflanzung noch nicht umgesetzt wurde, ➢ das Ursprungsplan Nr. 122 ein Sportplatz ohne Anpflanzungsfläche festgesetzt ist, ➢ und das im Rahmen der Objektplanung Begrünungsmaßnahmen auf dem Gelände vorgenommen werden.
		Bereits in vorangegangenen Stellungnahmen zu den Verfahren Krögerhof, Edeka und alter Sportplatz wurde plausibel dargelegt, dass der Ortsteil durch die jüngsten Baulandausweisungen wertvolle Grünbestände von hohem gestalterischem und ökologischem Wert verloren hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorangegangenen Planungen sind jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens.
		Wir schlagen deshalb vor, die verblieben Abstandsflächen naturnah zu gestalten, im Bereich der Parkplätze und Verkehrsflächen Raum für großkronige Laubgehölze zu schaffen und die Nordgrenze des Baugebietes mit einer Hecke einzugrünen und dieses durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan darzustellen.	Die Hinweise werden beachtet. Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Objektplanung sind vorgesehen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den …………………..

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

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

Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger
Öffentl. best. Vermessungsingenieure

Westerstede, den ....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den …………………..

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ………………….. die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ………………….. ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den …………………..

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ………………….. dem Entwurf der4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ………………….. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ………………….. bis ………………….. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den …………………..

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ………………….. als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den …………………..

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 ist damit am .... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den ....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den ....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den ....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

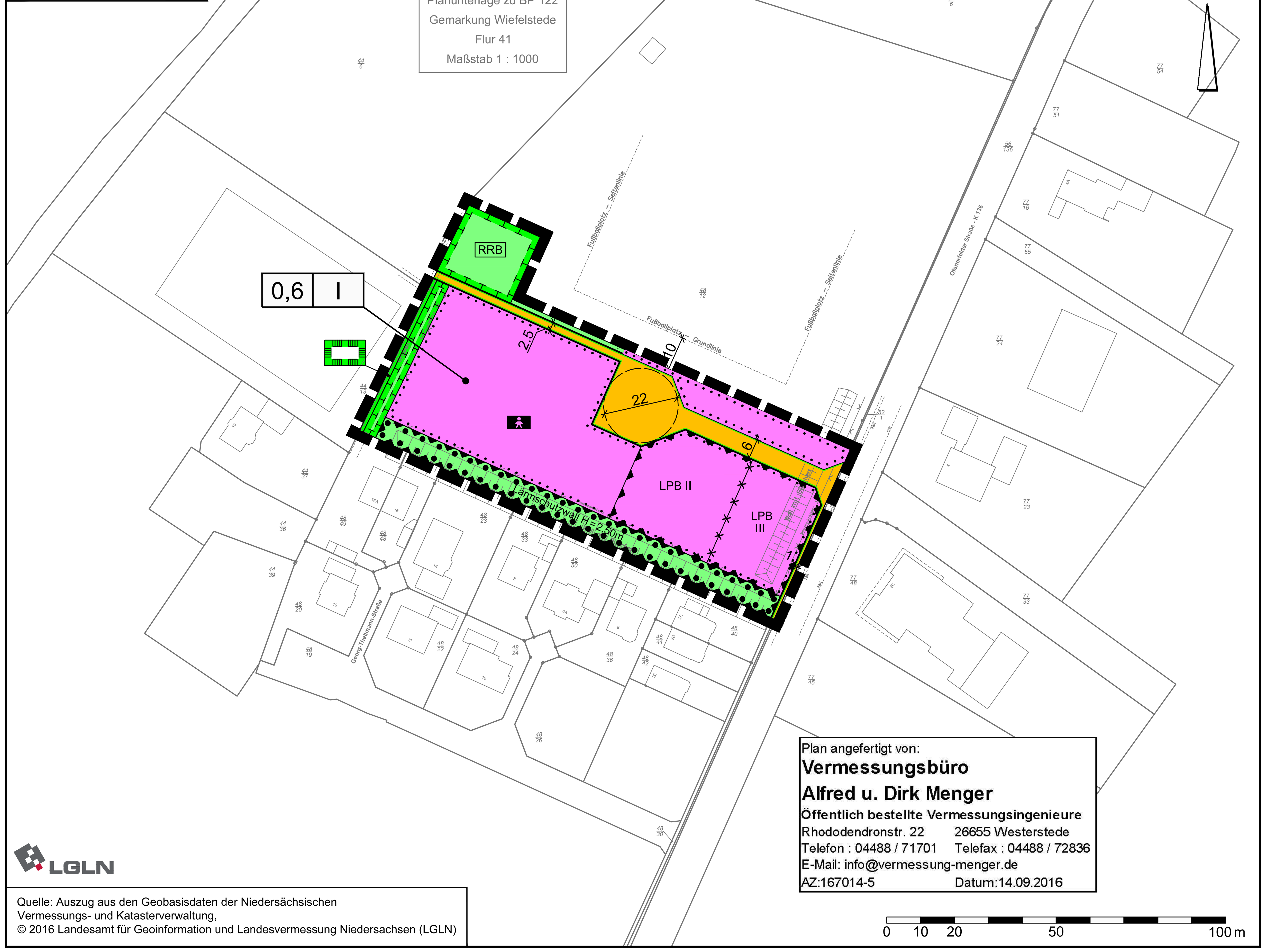
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Plan angefertigt von:
Vermessungsbüro
Alfred u. Dirk Menger
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rhododendronstr. 22 26655 Westerstede
Telefon : 04488 / 71701 Telefax : 04488 / 72836
E-Mail: info@vermessung-menger.de
AZ:167014-5 Datum:14.09.2016

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen der nachfolgenden Liste zu ersetzen.

Pflanzliste 1: Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Betula pendula	Sandbirke	*Quercus robur*	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	*Salix aurita*	Ohrweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche	*Tilia cordata*	Winterlinde

Pflanzliste 2: Sträucher			
Pflanzqualität: Höhe mindestens 100 cm			
Acer campestre	Feldahorn	*Cornus mas*	Kornel-Kirsche
Corylus avellana	Haselnuss	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	*Rosa canina*	Hundsrose

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

(1) Regenrückhaltung

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche im Norden ist ein Rückhaltebecken anzulegen.

(2) Wallheckenschutz

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen im Westen ist ein Wildkrautsaum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautsaum darf nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden.

3. Maßnahmen zum Schutz gegen Sportlärm

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes ist der Lärmschutzwall in mindestens 2,50 m Höhe zu erhalten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Geländes im südlich angrenzenden Mischgebiet.

4. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes sind die zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Die DIN Vorschriften liegen zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede aus.

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich 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. Die Nutzung von Erdwärmesonden in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes ist verboten. Die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, ist aus Grundwasserschutzgründen verboten. Informationen hierzu können beim Landkreis Ammerland, Untere Wasserbehörde, erfragt werden.

Verkehrslärm

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 und der K 136 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

Sichtfelder

In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindertagesstätte)

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallhecke)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II — Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

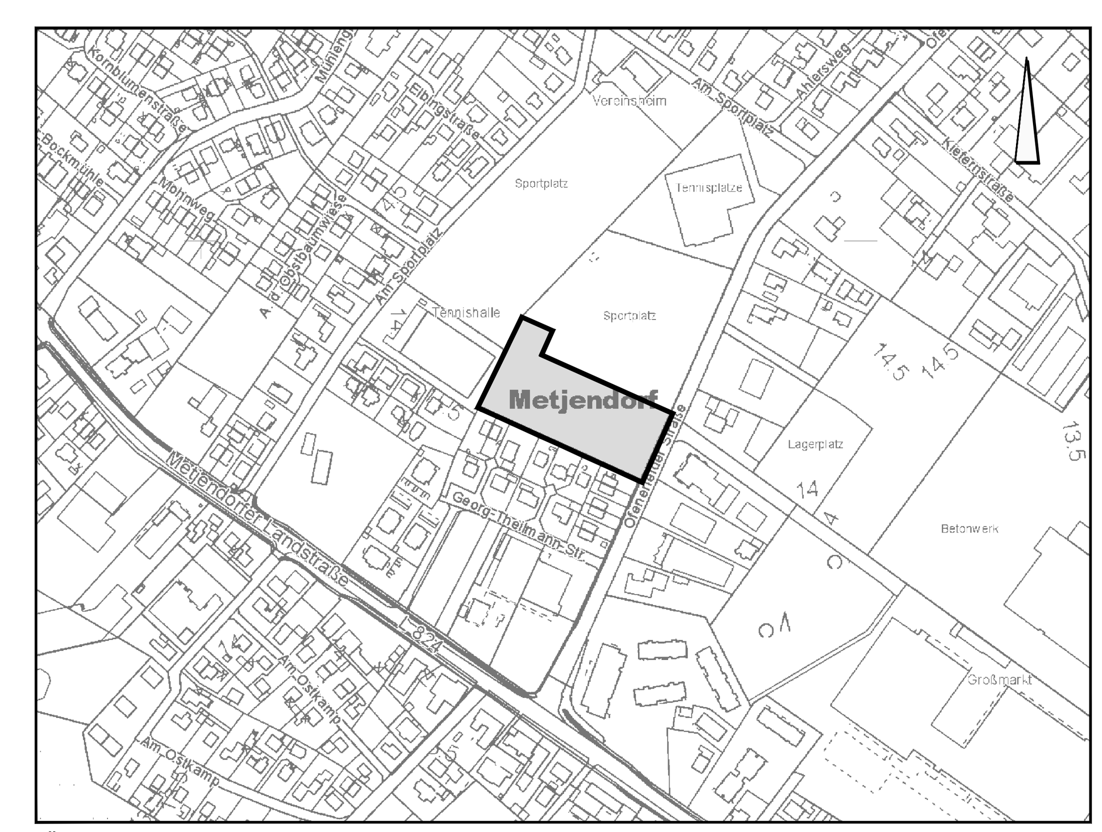
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122

"Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2018 — Endfassung — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede

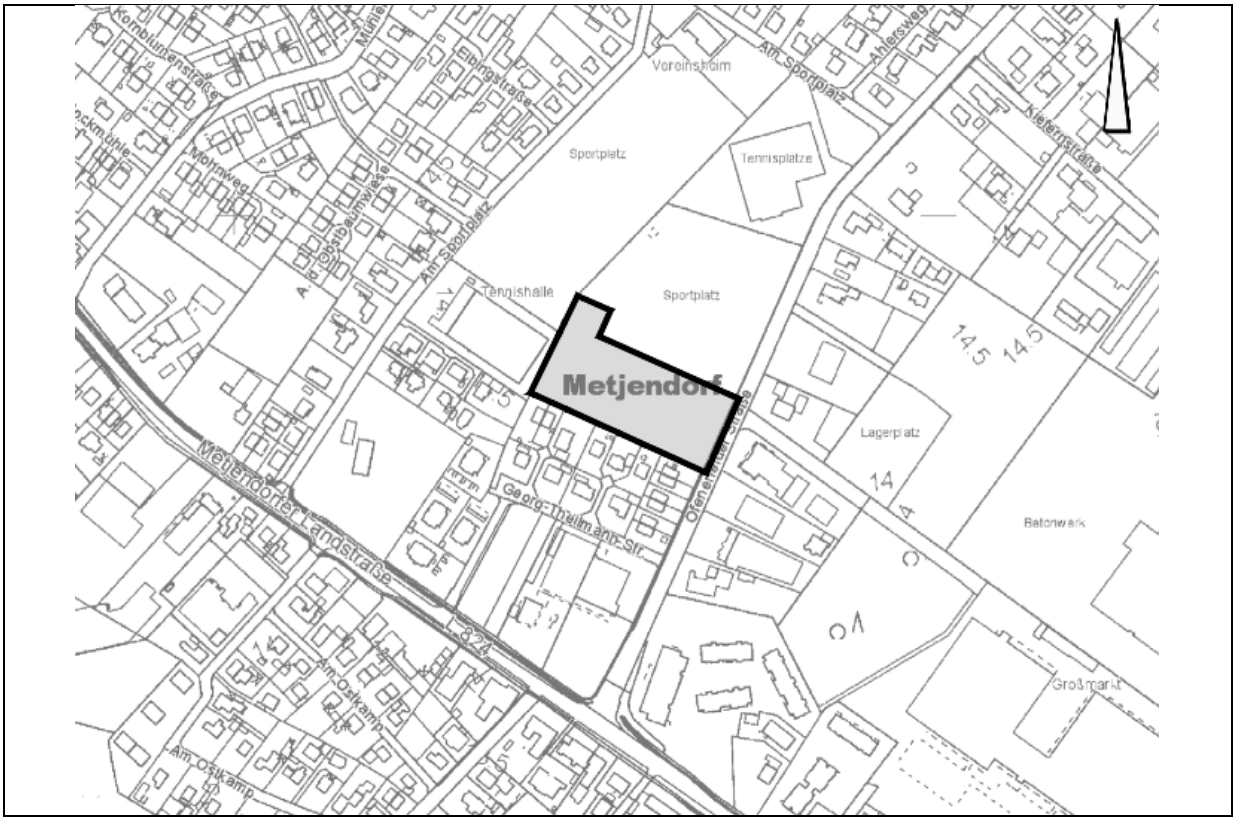
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 122

„Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße“

4. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

August 2018 Endfassung Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG....3

1. EINLEITUNG....3
1.1 Planungsanlass....3
1.2 Rechtsgrundlagen....3
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes....3
1.4 Beschreibung des Plangebietes....3
1.5 Planungsrahmenbedingungen....3
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm....3
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm....4
1.5.3 Flächennutzungsplan....4
1.5.4 Bebauungspläne....4
1.5.5 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde....5

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG....5

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG....7
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren....7
3.2 Relevante Abwägungsbelange....8
3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung....8
3.2.2 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange....8
3.2.3 Verkehrliche Belange....8
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse....9
3.2.5 Belange von Natur und Landschaft....10
3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung....13
3.2.7 Klimaschutz....13

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES....13
4.1 Gemeinbedarfsflächen....13
4.2 Verkehrsflächen....13
4.3 Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz....13
4.4 Grünflächen....14

5. ERGÄNZENDE ANGABEN....14
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten....14
5.2 Ver- und Entsorgung....15
5.3 Daten zum Verfahrensablauf....15

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

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer ebenerdigen Kindertagesstätte zu schaffen und ein Regenrückhaltebecken planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 122, 4. Änderung 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 Niedersächsischen 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. 0,78 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122, 4. Änderung erfasst einen Bereich westlich der Ofenerfelder Straße (K 136) in ca. 180 m Abstand zur Metjendorfer Landstraße (L 824). Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich gehört bisher zum Sportplatz und befindet sich an zentraler Stelle im Grundzentrum Metjendorf im Anschluss an das nordöstlich der Georg-Theilmann-Straße gelegene Mischgebiet. Zwischen den dort vorhandenen Wohngrundstücken und dem Sportplatz ist ein bepflanzter Wall vorhanden. Auf dem Sportplatz ist ein Spielfeld vorhanden, dass ca. 55 m Abstand zum Wall einhält. Zur Ofenerfelder Straße ist das Plangebiet ebenfalls durch einen Wall abgeschirmt. Die Bepflanzung ist hier jedoch noch nicht stark ausgeprägt.

An der westlichen Plangebietsseite ist eine Wallhecke vorhanden, die den Sportplatz und das Mischgebiet eingrünt. Die Wallhecke verläuft in nördlicher Richtung an der gesamten Sportplatzgrenze entlang und in Richtung Süden ca. bis zur Georg-Theilmann-Straße. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Tennishalle, im Südwesten sind Wohngrundstücke vorhanden. Westlich der Einmündung der Ofenerfelder Straße (K 136) in die Metjendorfer Landstraße (L 824) ist ein Nahversorgungszentrum vorhanden. Nördlich des Sportplatzes befinden sich Tennisplätze.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm 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.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung die 116. Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die geplante Kindertagesstätte mit Erschließungsflächen kann daraus entwickelt werden.

Für den Bereich des Regenrückhaltebeckens gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede mit der Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“. Die Rückhaltefläche kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

Im Westen befinden sich Darstellungen mit einer Grünfläche für die Zweckbestimmung „Bolzplatz“ sowie eine Sonderbaufläche für sportliche Zwecke. Im Süden sind gemischte Bauflächen dargestellt, die im Zuge der 95. Anpassung des Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umgewandelt wurden. Östlich befindet sich die Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

1.5.4 Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 122 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Entsprechend den o.g. Darstellungen wurde im nördlichen Abschnitt eine Grünfläche „Sportplatz“ und im südlichen Abschnitt ein Mischgebiet ausgewiesen. Am südlichen Rand der Sportplatzfläche wurde ein Lärmschutzwall mit Bepflanzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 begrenzt, zulässig sind zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 11 m. Am westlichen Rand der o.g. Sportfläche und des Mischgebietes befindet sich eine Wallhecke, für die entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt wurden.

Zur verkehrlichen Anbindung des Mischgebietes wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich„ mit Anbindung an die Metjendorfer Landstraße (L 824) und die Ofenerfelder Straße (K 136) festgesetzt. Diese wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt. Zudem wurde für einen Teil des Mischgebietes die Ausnutzung erhöht.

Im der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde ein Teil des Mischgebietes westlich der Einmündung der Ofenerfelder Straße (K 136) in die Metjendorfer Landstraße (L 824) in ein Sondergebiet „Nahverversorgungszentrum“ umgewandelt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 wurde der an das östliche Mischgebiet angrenzende Bereich der Grünfläche in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ umgewandelt. Ein Teil der Fläche wurde konkret der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippe“ zugeordnet. In der Gemeinbedarfsfläche wurden überbaubare Flächen mit einer Grundflächenzahl von 0,6, der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, eine offene Bauweise und eine Firsthöhe bis zu 11 m festgesetzt.

Zur Erschließung des Geländes wurden öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Parkplätze festgesetzt. Randlich wurden die Festsetzungen zum Schutz der Wallhecke und der Lärmschutzwall übernommen. Im Norden wurde eine Anpflanzung festgesetzt.

1.5.5 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Im Konzept wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf seinerzeit ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 36,2 ha vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon wurden zwischenzeitlich ca. 11 ha realisiert.

- **Entwicklungsstudie Metjendorf (Fortschreibung 2016)**

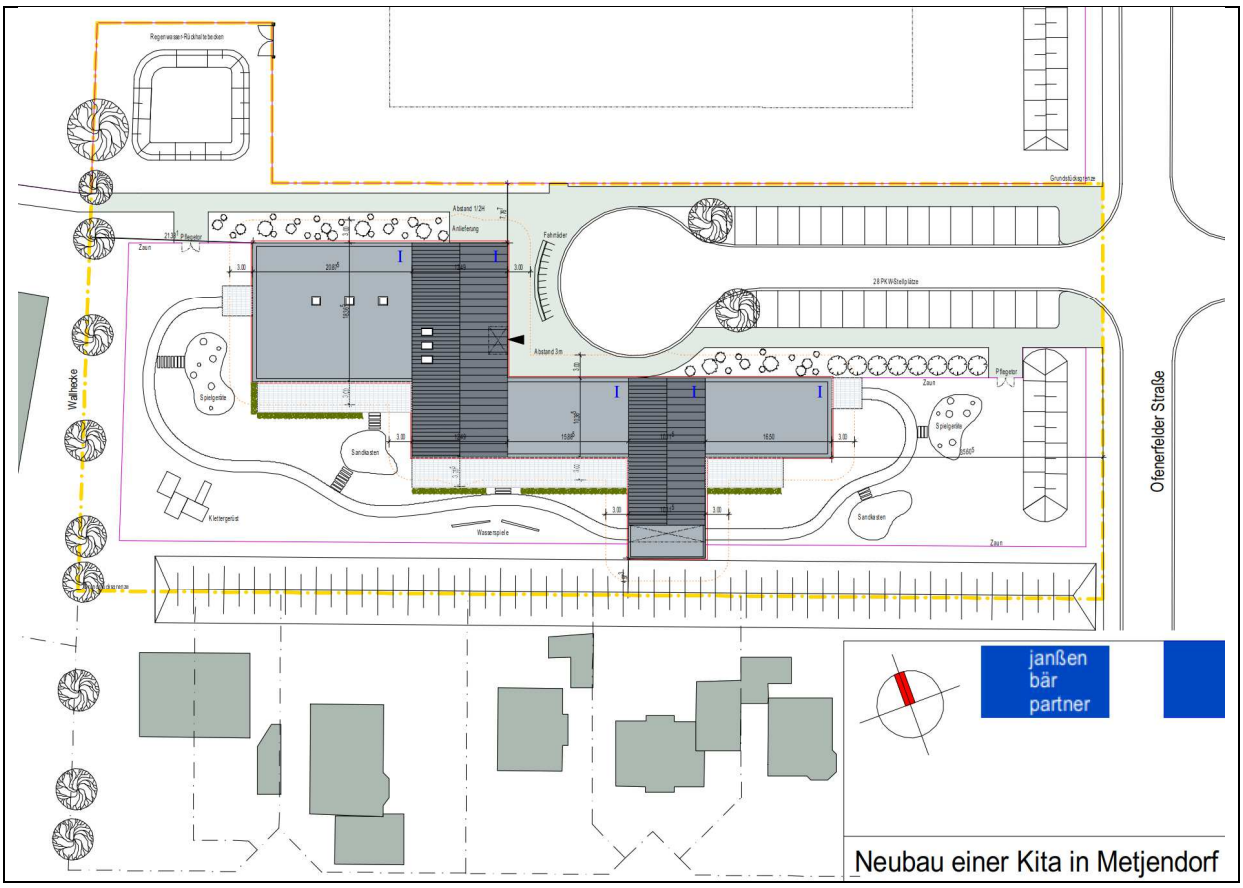
Die im März 1999 erstellte Entwicklungsstudie für Wohnbauflächen wurde 2016 fortgeschrieben und durch den Rat am 13.06.2016 in aktueller Fassung beschlossen, um Potentiale für den anstehenden Wohnraumbedarf aufzuzeigen. Dabei wurden insgesamt sechs Flächen untersucht und deren potentielle Eignung zur Schaffung von Wohnbauflächen festgestellt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe zur Sicherung von Wohngrundstücken im Grundzentrum Metjendorf sowie aufgrund des im Zielkonzept Wohnbauentwicklung ermittelten Bedarfs nach Wohnbauland ist die Gemeinde bemüht, die in der Entwicklungsstudie Metjendorf untersuchten Potentialflächen bedarfsgerecht zu entwickeln und stetig bemüht, neue Wohngebiete ausweisen. Die Schaffung neuer Wohnbauflächen erfordert den Ausbau entsprechender Versorgungseinheiten für Kindergärten und Kinderkrippen, da das derzeitige Angebot nicht ausreichend ist. Daher wurde als Standort für eine neue Kindertagesstätte der im Plangebiet gelegene Bereich nördlich des Mischgebietes (Neubausiedlung Georg-Theilmann-Straße), südlich des Sportplatzes und westlich der Ofenerfelder Straße festgelegt.

Zur Umsetzung der Planung wurde der Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung aufgestellt, um einen Teilbereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen umzuwandeln, einschließlich der erforderlichen Anlagen für die Erschließung. Das seinerzeit vorgelegte städtebauliche Konzept sah einen zweigeschossigen Baukörper für die Kindertagesstätte im dem westlichen Abschnitt des Plangebiets vor. Der östliche Abschnitt sollte optional möglichen Erweiterungen vorbehalten bleiben. Die Abschnitte wurden durch die Erschließungsflächen gegliedert. Die Bauleitplanung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes war konkret auf das städtebauliche Konzept zugeschnitten.

Zwischenzeitlich wurde das städtebauliche Konzept für den Bau der Kindertagesstätte dahingehend geändert, dass nunmehr das gesamte Plangebiet für einen ebenerdigen Baukörper einschließlich der Erschließungsflächen benötigt wird.



Der ca. 76 m lange Baukörper lässt sich aus den bisherigen Festsetzungen nicht entwickeln, da in der 3. Änderung zwei einzelne Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind und diese jeweils nicht ausreichend zur Umsetzung des Baukörpers sind. Auch die Festsetzung der offenen Bauweise lässt den deutlich über 50 m liegenden Baukörper nicht zu. Zur Umsetzung des geänderten Konzepts ist daher eine erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 erforderlich. Dabei sollen die Festsetzungen sich auf das Notwendigste beschränken, um eine flexible Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Es werden daher nur die Festsetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung und dem Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen für die notwendige Erschließung getroffen.

Der südlich vorhandene Wall zur Abschirmung der Mischgebietsbebauung und die im Westen vorhandenen Wallhecke einschließlich des abgezäunten Schutzstreifens bleiben bestehen. Auf die bisher im Norden vorgesehene Anpflanzungsfläche auf ganzer Länge wird verzichtet. Im Zuge der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 122 wird jedoch eine fußläufige Verbindung in Richtung der Straße „Am Sportplatz“ gesichert.

Das bisher außerhalb des Plangebiets gelegene Regenrückhaltebecken wird in den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 mit aufgenommen, um dieses planungsrechtlich zu sichern.

Durch die Schaffung von zusätzlicher Infrastruktur in zentraler Lage erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit 7.753 m² deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² ha liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde 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. Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen. Es sind 2 Stellungnahmen von den Fachbehörden eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden:

Landkreis Ammerland

Die Hinweise des Landkreises zur Überplanung des Anpflanzungsstreifens werden zur Kenntnis genommen. Es ist korrekt, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung, festgesetzte Anpflanzungsfläche überplant wird und dieses einen Eingriff darstellt. Hierzu ist auch in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 entsprechend ausgeführt. Der Eingriff ist erforderlich, da aufgrund einer geänderten Objektplanung ein ebenerdiger Baukörper entstehen soll, der eine höhere Grundstücksausnutzung erfordert. Daher hat die Gemeinde auf die Übernahme des Pflanzstreifens aus dem Ursprungsplan verzichtet. Die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen gelten bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich. Die Gemeinde verzichtet daher auf den Ausgleich des überplanten Anpflanzungsstreifens, auch vor dem Hintergrund,

- dass die Anpflanzung noch nicht umgesetzt wurde,
- das Ursprungsplan Nr. 122 ein Sportplatz ohne Anpflanzungsfläche festgesetzt ist,
- und das im Rahmen der Objektplanung Begrünungsmaßnahmen auf dem Gelände vorgenommen werden.

Die Anregung des Landkreises, das überplante Pflanzgebot zu kompensieren, wird damit nicht berücksichtigt.

Die Hinweise zum Einwirkungsbereich der Emissionen der L 824 werden zur Kenntnis genommen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung sind in dem Abschnitt, der an die Ofenerfelder Straße angrenzt, passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen II und III festgesetzt. Der Lärmpegelbereich III erfordert stärkere Maßnahmen zum Lärmschutz. Der Objektplan für die Kindertagesstätte sieht im am stärksten belasteten Bereich (Lärmpegelbereich) keine Bebauung vor. Lediglich im Lärmpegelbereich II ist ein Baukörper vorgesehen. Die Maßnahmen im Lärmpegelbereich II sind in der Regel mit den Anforderungen des Wärmschutzes abgedeckt. Daher wäre bei der vorliegenden Objektplanung eine Festsetzung zum Lärmschutz nicht zwingend erforderlich. Zur Klarstellung werden die Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Festsetzungen jedoch aus dem Ursprungsplan wieder übernommen. Die Empfehlung des Landkreises wird damit berücksichtigt.

NABU Wiefelstede

Gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch gegen die Überplanung des Pflanzgebotes. Es wird daher vorgeschlagen, die verbliebenen Abstandsflächen naturnah zu gestalten, im Bereich der Parkplätze und Verkehrsflächen Raum für großkronige Laubgehölze zu schaffen und die Nordgrenze des Baugebietes mit einer Hecke einzugrünen und dieses durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan darzustellen. Die Bedenken des NABU bezüglich des überplanten Pflanzgebotes werden zurückgewiesen. Herzu wird auf die o.g. Abwägung zum Landkreis verwiesen. Die Empfehlungen zur Begründung werden beachtet. Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Objektplanung sind vorgesehen.

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 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Die Umwandlung von nicht benötigten innerörtlichen Sportplatzflächen bzw. die Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.

3.2.2 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange

Die Sicherung von sozialer Infrastruktur für den Bedarf aus den vorhandenen und neuen Wohngebieten entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsanbindung „Ofenerfelder Straße“ (K 1 36) erschlossen. Diese mündet in die Metjendorfer Landstraße (L 824). Damit ist der Standort zur Versorgung des südlichen Grundzentrums optimal in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden. Zur inneren Erschließung des Plangebietes und der erforderlichen Einstellplätze wird eine öffentliche Verkehrsfläche in 6 m Breite und einer Wendeanlage von 22 m vorgesehen.

Für die Anbindung der neuen Gemeindestraße an die K136 ist zwischen der Gemeinde Wiefelstede und dem Landkreis Ammerland eine Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG abzuschließen. Im Einmündungsbereich in die K 136 sind die gemäß RASt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder einzuhalten. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

Im Westen wird zur Straße „Am Sportplatz“ ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Der geplante Weg liegt auf gemeindeeigenem Gelände des Sportplatzes; eine Einbeziehung in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Im Plangebiet wird jedoch durch Festsetzung einer Verkehrsfläche die fuß- und radläufige Verbindung planungsrechtlich gesichert.

Die erforderlichen Einstellplätze sollen als Senkrechtstellplätze im Anschluss an die Planstraße angeordnet werden. Der abschließende Nachweis der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

- **ÖPNV-Versorgung**

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

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet mit den geplanten Einrichtungen für soziale Zwecke kann vom Schutzanspruch einem Mischgebiet zugeordnet werden. Gemäß der DIN 18005 gelten hier Orientierungswerten von 60/50 dB(A) tags/nachts. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, 2. Änderung wurden Lärmpegelbereiche ermittelt und in die Festsetzungen der 3. Änderung übernommen. Die Festsetzungen werden zur Vorsorge ebenfalls in die 4. Änderung aufgenommen.

Zudem ist die Gemeinbedarfsfläche auf ein konkretes Vorhaben abgestellt. Die Kindertagesstätte ist mit dem Baukörper von der Ofenerfelder Straße abgerückt und der Außenspielbereich ist zur Straße durch einen Wall abgeschirmt, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind. Weitergehende Maßnahmen durch passiven Schallschutz können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden, da es sich um gemeindeeigene Flächen handelt.

Da der vorhandene Lärmschutzwall im Süden erhalten bleibt und planungsrechtlich gesichert wird, sind Auswirkungen durch den Stellplatzverkehr im Plangebiet auf das Mischgebiet nicht zu erwarten.

Zu den vorhandenen Sportplätzen wird im Norden (Tennisplatz) ein Abstand von 170 m eingehalten. Dieser kann als ausreichend betrachtet werden. Der Sportplatz liegt in ca. 13 m Entfernung zu den Gemeinbedarfsflächen. Der hier stattfindende Training- und Spielbetrieb des örtlichen Fußballvereins findet jedoch außerhalb der Nutzungszeiten des Kindergartens und der Kinderkrippe statt. Daher sind Auswirkungen durch Sportlärm nicht zu erwarten.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Metjendorf an der Ofenerfelder Straße und umfasst die südlichen Teilflächen des Sportplatzes, die durch den Bebauungsplan Nr. 122, 3. Änderung in Gemeinbedarfsflächen und Verkehrsflächen umgewandelt wurden, um eine Kindertagesstätte mit Erschließungsflächen zu realisieren. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 erfolgt eine Neuordnung dieser Flächen, da statt einer Teilfläche die gesamte Fläche für die Kindertagesstätte mit Erschließungsflächen benötigt wird. Da im Grundsatz keine neuen Nutzungen geplant sind, hat der Landkreis aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 bereits eine Baugenehmigung erteilt, so dass mit den Baumaßnahmen begonnen wurde.

Zur Abgrenzung der südlich angrenzenden Wohnbebauung besteht ein Lärmschutzwall mit einem dichten Gehölzbestand (Stieleichen, Hainbuche, Hasel, Eberesche, Zitterpappel). Im Westen befindet sich eine nach § 29 BNatSchG geschützte Wallhecke mit altem Baumbestand (vor allem Stieleichen). Der Wall und die Wallhecken einschließlich Schutzstreifen sind bereits im Ursprungsplan Nr. 122 festgesetzt worden und in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 übernommen worden. Für den Teilbereich, wo die Regenrückhaltung vorgesehen ist, gilt noch der Ursprungsplan mit der Festsetzung als Grünfläche „Sportplatz“

Die Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wird zum einen durch die Lage im Siedlungszusammenhang bestimmt und zum anderen durch die Ausprägung der Biotopstrukturen. So sind aufgrund der Lage und der Sportnutzung keine Arten des Offenlandes zu erwarten, aber sowohl auf dem Lärmschutzwall als auch in dem Sukzessionsgehölze und der Wallhecke sind Gehölzbrüter des Siedlungsraumes zu erwarten, die auch in den umgebenden Gärten und den Gehölzbeständen der Sportanlagen Lebensraumstrukturen vorfinden. Quartiere von Fledermäusen sind bis auf die Altbäume der Wallhecke weitgehend auszuschließen. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland[1] werden für den Bereich im Ortsteil Metjendorf keine besonderen Funktionen und Entwicklungsziele formuliert.

- **Eingriffsbeurteilung**

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung von 2017 sowie im nördlichen Bereich dem Ursprungsplan Nr. 122. Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen ergeben sich folgende Änderungen:

[1] Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, Entwurf 1995

Rechtskräftiger B-Plan	*B-Plan 122. 4. Änderung*	*Eingriffsbeurteilung*
Grünfläche Sportplatz = 500 m²	Grünfläche mit Maßnahme Regenrückhaltung = 500 m²	Kein Eingriff
Grünfläche Wallhecke/ Maßnahmenfläche = 276 m²	Grünfläche Wallhecke/ Maßnahmenfläche = 258 m² Fußweg = 18 m²	Eingriff durch Durchstich der Wallhecke auf 2,5 m Länge
Lärmschutzwall = 881 m²	Lärmschutzwall = 881 m²	Kein Eingriff
Gemeinbedarfsfläche = 3.774 m² x GRZ 0,6 = 2.264 m² Versiegelung Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße + Parkplätze + Fußweg) = 1.701 m² versiegelte Fläche Versiegelung = 3.965 m²	Gemeinbedarfsfläche = 5.088 m² x GRZ 0,6 = 3.053 m² Versiegelung Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße + Fußweg) = 940 m² versiegelte Fläche Versiegelung = 3.993 m²	Kein Eingriff
Fuß- und Radweg Osten 45 m²	Fuß- und Radweg Osten 45 m²	Kein Eingriff
Grünfläche Anpflanzung 370 m²	entfällt	Eingriff
Sonstige Grünfläche 200 m²	35 m²	Eingriff

Durch die Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen und der Verkehrsflächen kommt es zu keinem wesentlichen Eingriff. Ein Eingriff entsteht durch die Reduzierung der sonstigen Grünfläche und der Anpflanzungsfläche sowie dem Wallheckendurchstich infolge der Wegeführung nach Westen. Die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen gelten bei Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich. Der Verlust der Wallhecke wird über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert.

- **Artenschutz**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).[2] Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

2 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.

Situation im Plangebiet

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln in den Gehölzen zu erwarten, während Arten des Offenlandes aufgrund der Siedlungslage mit Sportplatznutzung und umgebenden Gehölzanpflanzungen weitgehend auszuschließen sind.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

1.) *Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren*

Da mit der Planung bis auf einzelne Sukzessionssträucher keine Gehölze verloren gehen (vor allem die Großgehölze liegen außerhalb des Plangebietes und werden nicht betroffen) und Arten des Offenlandes auf dem Fußballplatz weitgehend auszuschließen sind, sind Tötungen und Verletzungen von Individuen bei der Erschließung der Gebietes bei Hinweisen auf Gehölzbrütervorkommen in den Gehölzen durch Festlegung der Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeiten zu vermeiden (von Oktober bis Februar).

2.) *Verbot der erheblichen Störung von Tieren*

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und als Sportplatz intensiv genutzt wird, so dass eine Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht anzunehmen ist.

3.) *Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Mit der Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche ist eine Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Verlust einzelner aufkommender Sträucher und der Grünfläche verbunden. Da es sich aber um innergebietliche Bestände handelt und die wertgebenden Gehölzstrukturen erhalten und entsprechend festgesetzt und ergänzt werden, ist davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes werden nicht berührt. Allerdings sind auf der Ausführungsebene bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der Großgehölze, Einhalten der Gehölzfällzeiten) und Ausgleichspflanzungen erforderlich.

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

3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Durch die Umsetzung der Kindertagestätte mit Erschließungsanlagen erfolgt gegenüber der bisherigen Sportplatznutzung auf einer Grünfläche eine Erhöhung der Versiegelungsrate. Dies hat Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung. Der Nachweis der schadlosen Oberflächentwässerung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 122, 3. Änderung durch das Büro Heinzelmann aus Wiefelstede[3] durch folgendes Entwässerungskonzept erbracht. Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgt über einen Freigefällekanal am nordwestlichen Plangebietsrand und auf dem Grundstück Georg-Theilmann-Straße 16A. Dort erfolgt ein Anschluss an einen vorhandenen Schacht. Für die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist eine Rückhaltung erforderlich, die durch ein neu anzulegendes Rückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von rd. 147 m³ im Nordwesten außerhalb des Plangebietes erfolgt. Der Ablauf aus dem Regenrückhaltebecken wird gedrosselt. Das Regenrückhaltebecken wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

3.2.7 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten werden. Zudem wird die Ressource Boden durch die Entwicklung im Innenbereich geschont.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Gemeinbedarfsflächen

Zur Sicherung der geplanten Ansiedlung einer Kinderkrippe und eines Kindergartens wird im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen (Kindertagesstätte)“ ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt, um eine ausreichende Grundstücksausnutzung zu sichern. Die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss entspricht der Objektplanung. Auf Festsetzungen zur Bauweise und zu überbaubaren Flächen wird verzichtet, um eine flexible Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

4.2 Verkehrsflächen

Die Planstraße zur inneren Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Für die Erweiterung der Nebenanlage an der Ofenerfelder Straße und die fuß- und Radläufige Anbindung des Plangebietes in Richtung der Straße „Am Sportplatz“ wird ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

4.3 Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz

Der zum Schutz gegen **Sportlärm** erforderliche Wall in 2,50 m Höhe zwischen dem Mischgebiet und dem Sportplatz wird als Fläche für Vorkehrungen zum Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB aus dem Ursprungsplan übernommen.

---

[3] Ing.-Büro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, Stand 19.12.2016

Des Weiteren werden für die im Einwirkungsbereich des **Verkehrslärms** betroffenen Bereiche Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz ausgewiesen. Innerhalb der betroffenen Bereiche sind die zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen.

4.4 Grünflächen

Randlich des Plangebietes werden öffentliche **Grünflächen** gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Für den **Lärmschutzwall** am südlichen Rand wird das Anpflanzgebot aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. durch ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ersetzt. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die **Wallhecke** am westlichen Plangebietsrand wird gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Schutzobjekt übernommen. Zur Sicherung ihrer ökologischen Wertigkeit werden Schutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB) ist ein Wildkrautsaum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautsaum darf nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden. Vorhandene Gräben können erhalten werden.

Das am nördlichen Rand gelegene **Regenrückhaltebecken** wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier ist das Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	7.747 m²
Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“	5.088 m²
Verkehrsflächen (Gemeindestraße und Weg nach Westen)	940 m²
Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg im Osten)	45 m²
Öffentliche Grünfläche - Wall mit Erhaltungsgebot	881 m²
Öffentliche Grünfläche - Maßnahmen – Regenrückhaltung	500 m²
Öffentliche Grünfläche - Wallhecke	58 m²
Öffentliche Grünfläche – Maßnahme Schutzstreifen	200 m²
Öffentliche Grünfläche - Sonstige	35 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

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

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

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. 122, 4. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 122, 4. Änderung als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 20.08.2018
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1167/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX "Wiefelstede, Thienkamp - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.09.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	01.10.2018	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX „Wiefelstede, Thienkamp – Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 IX lag in der Zeit vom 11.07.2018 bis einschließlich 13.08.2018 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 02.07.2018. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2018 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 IX sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen und Ergänzungen im Entwurf der Begründung wurden farblich markiert.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

./.

Vorschlag / Empfehlung:

a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**

b) **Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX „Wiefelstede, Thienkamp – Erweiterung“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

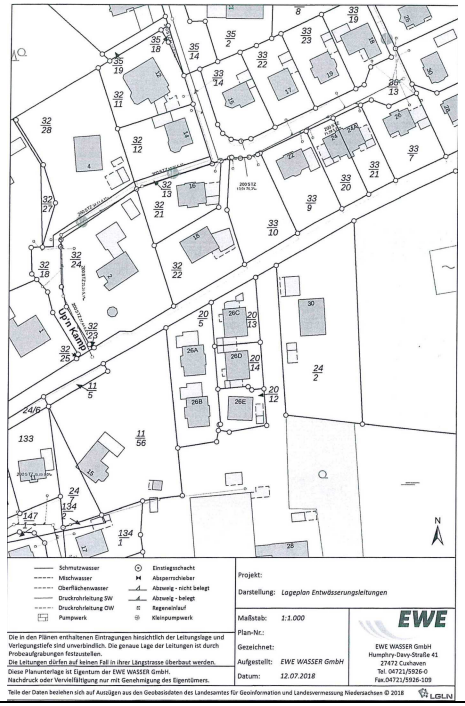
Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 108 IX „Thienkamp-Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 09.08.2018	Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung; Kapitel 1.5.2 der Begründung ist insoweit ergänzungswürdig.	Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt. Zudem werden Hinweise zum Grundwasserschutz in die Planunterlagen aufgenommen. Die Ziele der Raumordnung werden durch die Nachverdichtung auf dem bereits bebauten Grundstück nicht berührt.
		Ich rege folgende Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 an: " In dem allgemeinen Wohngebiet WA werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans."	Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird angepasst.
		Die Planzeichenerklärung zur Firsthöhe weicht geringfügig vom Planzeichen ab.	Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird angepasst.
		Für die neuen Gebäude auf dem Grundstück "Wemkendorfer Weg 30" ist die Restmüll-, Biomüll- und Papiermüllentsorgung sowie die Entsorgung des Sperrgutes über die Straße "Wemkendorfer Weg" vorzunehmen.	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
		Ich bitte um Ergänzung der Planzeichnung um die Präambel und die Verfahrensleiste. Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	EWE Netz GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 12.07.2018	Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand fuhren. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach in fofSjewe-netz.de.	Der Hinweis wird beachtet.
		Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451 8032248.	Der Hinweis wird beachtet.

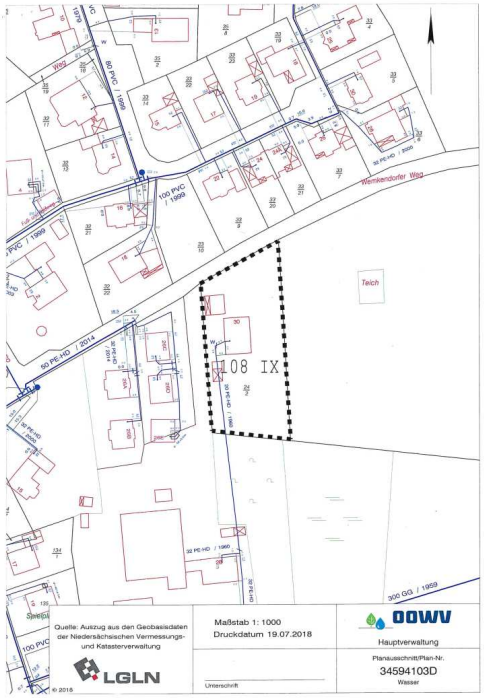
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 12.07.2018	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 108 IX, Thienkamp Erweiterung abgeben. Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen. Es ist zu beachten dass der geplante Schmutzwasserkanal in einem Wasserschutzgebiet liegt, ein geeignetes Material für die Schmutzwasserleitung ist zu wählen. Eine Schmutzwasserleitung ist vorhanden und muss bis zu dem beplanten Gebiet verlängert werden. Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die weiteren Planungen.  	Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen. Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 07.08.2018	Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.	
		Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die Hinweise werden beachtet. Da sich im Plangebiet lediglich eine Hausanschlussleitung befindet, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht erforderlich.
		Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.
		Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasser-versorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.	Der Hinweis wird beachtet. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt.
		Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<u>Grundwasserschutz:</u> Der B-Plan Nr. 108 IX „Wiefelstede Thienkamp" - Erweiterung schafft die planerische Grundlage für eine Nachverdichtung eines Grundstückes am Wemkendorfer Weg in Wiefelstede. Das B-Plan Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich des o.g. B-Plans liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Nethen, ca 1,6 km südwestlich der Brunnen für die öffentliche Wasserversorgung. Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzliche Bedenken gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten. Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Wohngebieten ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen. a) während der Bauphase: • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumen-anstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.). • erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen. Sollte der Bebauungsplan - wie geplant - umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes hingewiesen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück im Plangebiet bereits bebaut ist und auch auf den angrenzenden Flächen im Westen bereits eine Siedlungsentwicklung vorhanden ist. Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Auf den Baustellen sind stets ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeignete Auffangvorrichtungen bereitzuhalten und im Schadensfall auch einzusetzen.	Der Hinweis wird beachtet.
		b) während der Nutzung:	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.
		Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe bei reiner Wohnbebauung (z. B. Heizöllagerung, Hobbygärtner und -bastler, private Kfz-Wartung, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche), • Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den Haus- und Kleingärten, • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,	
		Wir weisen darauf hin, dass an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten grundsätzlich folgende Anforderungen zu stellen sind: • Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasser-gewinnungsgebieten", • Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV), • Anwendung der RiStWaG.	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.
		Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-Arbeits-blatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebiets-verordnungen" (NLWKN 2013). Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 (veröffentlicht im Amtsbl. Reg.-Bez. Weser Ems Nr. 46 v. 14.11.2003)	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Zusätzlicher Hinweis:	
		Unmittelbar südlich an das B-Plan Gebiet angrenzend betreibt der OOWV zwei Grundwassermessstellen zur Überwachung des Grundwassers. Diese Messstellen dürfen im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes nicht beschädigt oder gar entfernt werden. Weitere Auskünfte gibt die Abteilung WQ-WI (Herr Bäcker).	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
		Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird beachtet.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird beachtet.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
			Die Anlage wird beachtet.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 10.07.2018

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 108 IX „Wiefelstede, Thienkamp-Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

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

Westerstede, den .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 IX und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der des Bebauungsplanes Nr. 108 IX mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 108 IX nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 108 IX ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 108 IX ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 108 IX und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

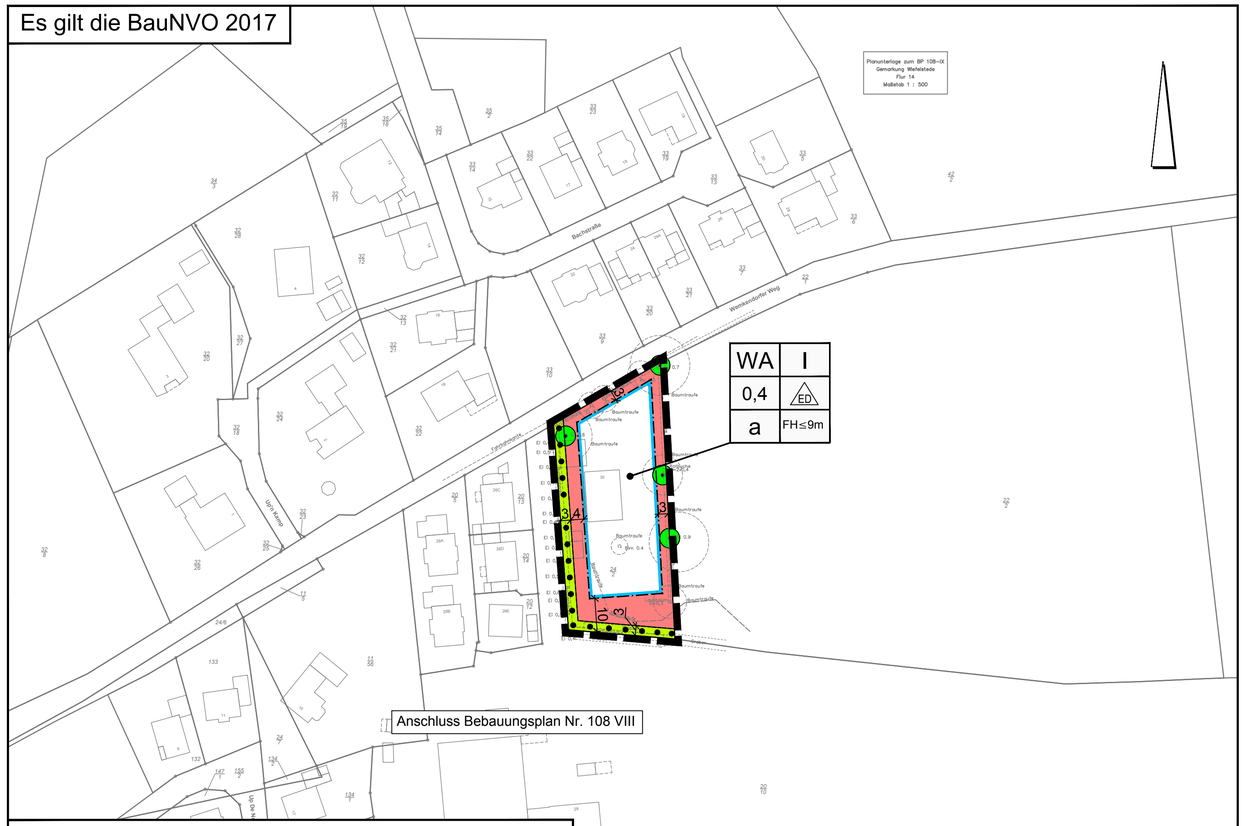
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage BP 108 IX.DWG	22.05.2018

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH≤9,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

zu erhaltener Baum

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

   In dem allgemeinen Wohngebiet WA werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

   Die Höhenbeschränkung der größten Firsthöhe FH beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 9,0 m über der Oberkante der Fahrbahn des Wemkendorfer Wegs. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie geneigter Dächer.

   Die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, darf im Allgemeinen Wohngebiet WA höchstens 3,5 m betragen. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

3. **Abweichende Bauweise**

   In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für ein Einzelhaus und von 12 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

4. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

   In den an die öffentlichen Verkehrsflächen (Wemkendorfer Weg) angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO unzulässig.

5. **Oberkante Erdgeschossfußboden**

   Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

6. **Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**

   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. **Flächen für Bepflanzungen und für Gehölzerhalt**

   Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Standorte mit Erhaltungsgebot für Einzelbäume und innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind der Graben und die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.

Baumarten für Nachpflanzungen	
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Wasserschutzzone III A

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserwerks Nethen. Die Nutzung von Erdwärmesonden sowie die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, sind in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Nethen verboten.

Grundwassermessstellen

Unmittelbar südlich an das B-Plan Gebiet angrenzend betreibt der OOWV zwei Grundwassermessstellen zur Überwachung des Grundwassers. Diese Messstellen dürfen im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes nicht beschädigt oder gar entfernt werden.

Örtliche Bauvorschriften

1. **Dachform**

   Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen mindestens 28° und höchstens 47° betragen. Ausnahmsweise können auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zugelassen werden.

2. **Einfriedungen**

   Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen (Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig.

3. **Überdachte Stellplätze**

   Die äußeren vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

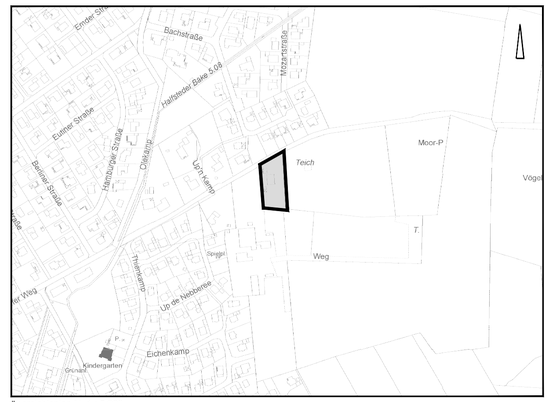
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 108 IX

"Wiefelstede, Thienkamp-Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2018 — Endfassung — M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

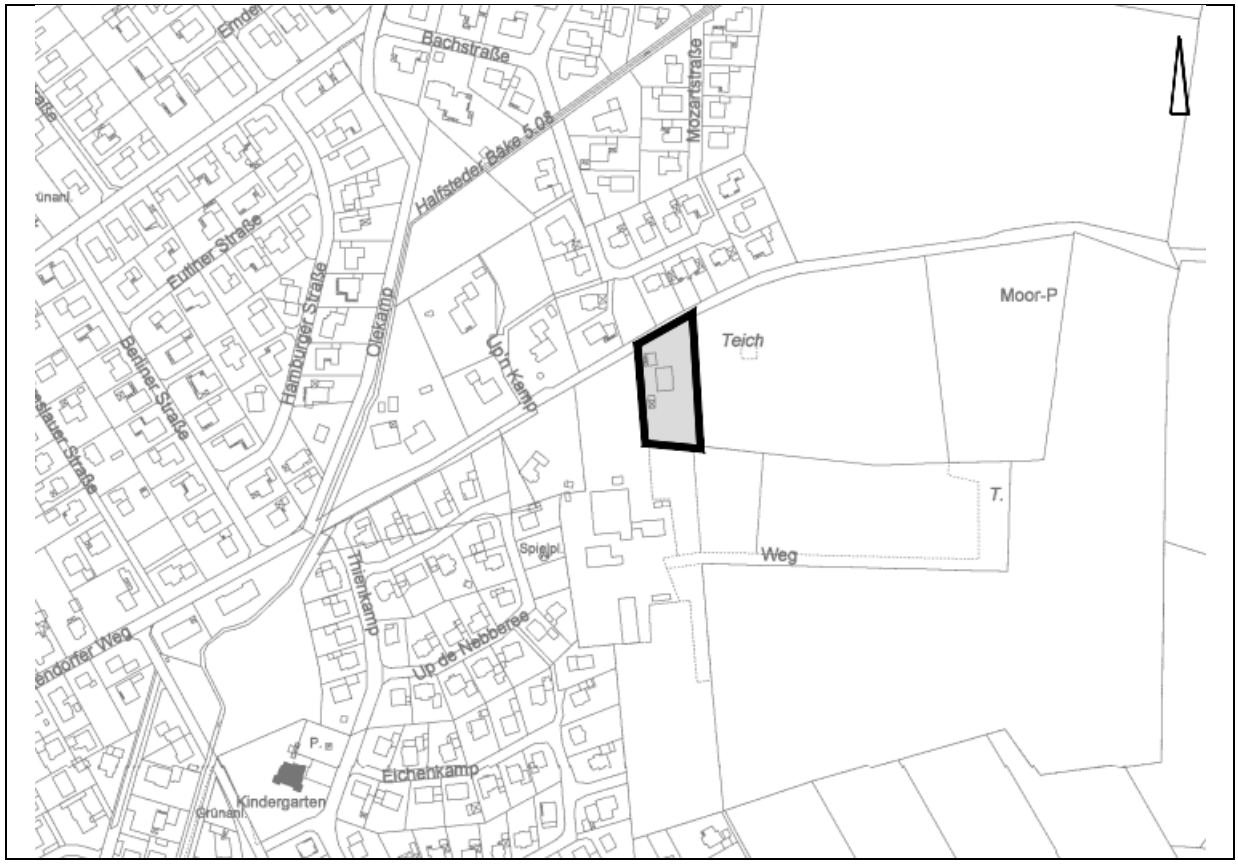
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 108 IX

„Wiefelstede Thienkamp - Erweiterung“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

August 2018 Endfassung Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG....3

1. EINLEITUNG....3
1.1 Planungsanlass....3
1.2 Rechtsgrundlagen....3
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes....3
1.4 Beschreibung des Plangebietes....3
1.5 Planungsrahmenbedingungen....3
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm....3
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm....4
1.5.3 Flächennutzungsplan....4
1.5.4 Bebauungspläne....4
1.5.5 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde....4

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG....5

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG....5
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren....5
3.2 Relevante Abwägungsbelange....6
3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung....6
3.2.2 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange....6
3.2.3 Verkehrliche Belange....7
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz....7
3.2.6 Belange des Waldes....11
3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft....11
3.2.8 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse....13

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES....13
4.1 Art der baulichen Nutzung....13
4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise....13
4.3 Überbaubare / nicht überbaubare Flächen....14
4.4. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten....14
4.5 Erhaltungsmaßnahmen....14

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN....14

5. ERGÄNZENDE ANGABEN....15
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten....15
5.2 Ver- und Entsorgung....15
5.3 Daten zum Verfahrensablauf....16

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

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch den Bebauungsplan Nr. 108 IX die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung auf einem Grundstück am Wemkendorfer Weg zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 108 IX 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 Niedersächsischen 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 IX erfasst ein ca. 0,25 ha großes Grundstück südlich des Wemkendorfer Wegs im Anschluss an den B-Plan 108 VIII.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am östlichen und nördlichen Rand neuerer Baugebiete am Thienkamp, wo im Rahmen der östlichen Siedlungserweiterung in den letzten Jahren zahlreiche Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden sind. In direkten Anschluss an das Plangebiet ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit großem Baumbestand vorhanden, welcher als Wald einzustufen ist. Westlich befindet sich eine Zufahrt mit einer Baumallee.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden, das im Süden durch einen Graben begrenzt ist. Im Norden sind zwei Eichen und zwei Buchen vorhanden. Im Westen befinden sich randlich eine Eiche und eine Buchenhecke. Am östlichen Rand sind eine Eiche und eine Buche sowie ein kleinerer Laubbaum vorhanden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Wemkendorfer Weg. Dieser sichert in westlicher Richtung eine Anbindung an das Ortszentrum von Wiefelstede.

Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes befinden sich größere Siedlungsbereiche mit Wohnhäusern. Der östliche Bereich ist durch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen geprägt.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Der Planbereich ist den Siedlungsflächen zuzuordnen. Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 VIII die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und eine Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nachverdichtung kann daraus entwickelt werden.

Im Süden grenzt die Darstellung einer Waldfläche an. Die übrigen Flächen der 96. FNP-Änderung sind als Wohnbaufläche dargestellt.

1.5.4 Bebauungspläne

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 108 VIII setzt im westlichen Anschluss an das Plangebiet eine Grünfläche mit Erhaltungsgebot und im südlichen Anschluss eine Waldfläche mit Erhaltungsgebot fest. Daran grenzen Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4, maximal einem Vollgeschoss und einer Firsthöhe von 9 m. Im westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Eine abweichende Bauweise regelt die Gebäudelänge. Im südlichen Abschnitt gilt die offene Bauweise. Die Erschließung der o.g. Flächen erfolgt über den Wemkendorfer Weg. Im weiter südlich gelegenen Abschnitt gelten für das allgemeine Wohngebiet die gleichen Festsetzungen wie im Westen. Die Erschließung dieses Bereichs erfolgt über eine festgesetzte Verkehrsfläche mit Anbindung an den Eichenkamp. Die Anzahl der Wohnungen ist im gesamten Bebauungsplan Nr. 108 VIII auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Zudem enthält der Plan örtliche Bauvorschriften zur Dachform, zu Einfriedungen und zu überdachten Stellplätzen.

Nördlich des Wemkendorfer Wegs und im Südwesten gilt Bebauungsplan Nr. 106. Als Art der baulichen Nutzung sind Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 107 schließt südlich an den Bebauungsplan Nr. 106 an und weist neben einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten überwiegend Allgemeine Wohngebiete aus. Der Bebauungsplan 108 grenzt mit seinem nördlichen Abschnitt an die südliche Grenze des Bebauungsplanes 108 VIII an. Hier sind ebenfalls Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

1.5.5 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Im Konzept wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf seinerzeit ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 36,2 ha vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon wurden zwischenzeitlich ca. 11 ha realisiert.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Gemäß § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB).

Ziel der Gemeinde ist daher grundsätzlich eine Nachverdichtung auf vorhandenen Wohngrundstücken, sofern diese vom Standort und von der Größe geeignet sind. In dem Plangebiet am Wemkendorfer Weg befindet sich ein 2.464 m² großes Grundstück mit einen Wohnhaus. Die Gemeinde hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 VIII bereits eine bauliche Entwicklung dieses Grundstückes angedacht und dieses in der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Nunmehr sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen werden und der Bebauungsplan Nr. 108VIII durch den Bebauungsplan Nr. 108 IX erweitert werden. Hierdurch wird der vorhandene Siedlungsbereich planungsrechtlich arrondiert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX soll der Bau eines zusätzlichen Wohnhauses ermöglicht werden. Die randlichen Gehölze und der Graben werden soweit möglich durch Abstandsflächen und Erhaltungsgebote berücksichtigt.

Durch die Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes auf einem bereits bebauten Grundstück erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit 2.464 m² deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² ha liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde 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.

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von Seiten der Fachbehörden wurden 5 Stellungnahmen abgegeben, davon 1 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Die Hinweise zum Landesraumordnungsprogramm und zum Regionalen Raumordnungsprogramm werden beachtet. Die Begründung wird angepasst. Die Begründung wird um den Umgang mit dem Vorrang zur Trinkwassergewinnung ergänzt. Es werden Hinweise zum Grundwasserschutz aufgenommen. Die redaktionellen Hinweise zur Anpassung und zur Vervollständigung der Planunterlagen werden wird beachtet. Die Planunterlagen werden ergänzt. Der Hinweis zur Abfallentsorgung wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Die Hinweise zur ÖPNV-Versorgung werden beachtet, die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

OOWV

Die Hinweise zur Leitung werden beachtet. Da sich im Plangebiet lediglich eine Hausanschlussleitung befindet, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht erforderlich. Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt. Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass nördlich des Plangebietes bereit eine Siedlungsentwicklung vorhanden ist. Die relevanten Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

EWE Netz GmbH

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

EWE Wasser GmbH

Aus abwassertechnischer Sicht gibt es seitens der zuständigen Fachbehörde generell keine Sachverhalte, die gegen den Bebauungsplan sprechen.

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 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Die Nachverdichtung auf einem bereits bebauten Grundstück vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.

3.2.2 Belange der Raumordnung/ Städtebauliche Belange

Die Nachverdichtung entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Wiefelstede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Hierzu werden Hinweise zum Umgang mit dem Grundwasserschutz aufgenommen. Die Ziele der Raumordnung werden durch die Nachverdichtung auf dem bereits bebauten Grundstück nicht berührt.

3.2.3 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Gemeindestraße „Wemkendorfer Weg“, die in Richtung Westen in den zentralen Ort Wiefelstede führt. Das Plangebiet wird direkt über diese Gemeindestraße erschlossen.

- **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN).

Nach dem "ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept" liegt das Plangebiet innerhalb des 1000 m-Radius der Ortsmitte, jedoch außerhalb des 500 m-Korridors einer Regionalbuslinie." Die Erreichbarkeit des Gebietes wurde anhand eines Einzugsradius von 600 m um die Haltestelle „Parkstraße“ überprüft. Dieser Radius entspricht einer Fußwegzeit von ca. 10 Minuten. Das Gebiet liegt nur teilweise innerhalb des oben genannten Einzugsradius und besitzt damit nur teilweise eine fußläufige Erreichbarkeit.

Das beplante Gebiet liegt über 800 m von den nächstgelegenen Bushaltestellen „Wiefelstede, Parkstraße“ und „Wiefelstede, Kirchstraße“, die von der Regionalbuslinie 330 (Oldenburg – Wiefelstede – Conneforde) bedient werden, entfernt. Damit liegt das Planungsgebiet außerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches (von < 600 m).

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Wiefelstede und schließt unmittelbar an das Baugebiet Thienkamp B-Plan Nr. 108 VIII an. Das Plangebiet wird im Westen und Süden durch einen Baumbestand (Alteichen) und im Süden zudem durch einen Graben begrenzt. Im Norden schließt der Wemkendorfer Weg und im Osten unmittelbar eine Intensivgrünlandfläche an.

Das Plangebiet selbst umfasst eine ehemalige Hofstelle, die aber nur noch zu Wohnzwecken genutzt wird. So sind neben dem Wohngebäude noch Nebengebäude und gärtnerisch genutzten Freiflächen ausgeprägt.

- **Gesetzlich geschützte Bereiche, Schutzobjekte**

Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind keine Schutzgebiet und geschützte Biotope und Objekte ausgeprägt.

Südlich des Plangebietes liegt in rd. 2,7 km Entfernung das FFH- und Naturschutzgebiet „Mansholter Holz, Schippstroth“ (EU 2714-331, NSG WE 00279). In rd. 1,3 km südlicher Entfernung befindet sich außerdem das Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der randlichen Ortslage, den geringen Planungsauswirkungen und der großen Entfernung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bereiche erkennbar.

- **Bestandsbeschreibung**

Die Flächen des Plangebietes sind aktuell bereits durch Bebauung und siedlungstypische Strukturen geprägt. Neben den Gebäuden sind auch weitere Hofflächen bereits versiegelt (gepflastert). Zu dem westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet sind Eichen mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m bis 0,8 m ausgebildet. Im Unterwuchs ist eine Buchenschnitthecke ausgeprägt, die auch das gesamte Grundstück des Plangebietes einrahmt. Im Süden schließt sich ein standortgerechter Gehölzbestand an, der zum Plangebiet durch einen beschatteten Graben getrennt wird.

Die Freiflächen des Plangebietes sind gärtnerisch genutzt und umfassen neben gestaltetem und gepflegtem Bauerngarten mit einzelnen Obstbäumen auch Rasenflächen und Ziersträucher (Rhododendron, Kirschlorbeer, Korkenzieherhasel, Pfaffenhütchen, etc.). Neben der einrahmenden und das Gebiet auch zur angrenzenden Grünlandfläche abgrenzenden Schnitthecke sind im Randbereich weitere Gehölze (Eichen, Buchen) vorhanden.

- **Eingriffsbeurteilung**

In die Eingriffsbeurteilung werden die aktuellen Ausprägungen und bestehenden Nutzungen sowie die Biotopausprägung der Garten- und Gehölzflächen eingestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 IX werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet vorbereitet. Die Grundflächenzahl des Wohngebietes wird mit 0,4 festgesetzt, so dass zuzüglich zulässiger Nebenanlagen eine Gesamtversiegelung von 60% anzunehmen ist.

Unter dem Vermeidungsaspekt werden die Gehölzbestände im Westen und Süden erhalten und als private Grünflächen und Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Diese Grünfläche schließt auch den offenen Graben mit ein. In den Randbereichen werden die Eiche im Nordwesten, die Buche im Nordosten sowie die Eiche und die Rotbuche im Osten zur Erhaltung festgesetzt. Weitere randlich stehende Bäume werden aus erschließungstechnischer Sicht nicht festgesetzt, sollen aber möglichst erhalten werden. Trotz Erhalt der bedeutenden Strukturen und der bestehenden Bebauung ist mit dem Allgemeinen Wohngebiet eine höhere Bebauungsdichte und eine Erhöhung der Versiegelung anzusetzen, die als Eingriff in den Naturhaushalt einzustufen ist. So kommt es versiegelungsbedingt zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen mit Verlusten belebten Oberbodens, im Wasserhaushalt durch Reduzierung der Versickerungsleistung und Neubildungsrate sowie Verlust der Lebensraumstrukturen von Gartenbiotopen einschließlich Verlust von einzelnen Gehölzen des Gartenbereiches infolge Überbauung und Erschließung.

Im Folgenden wird zur Eingriffsbeurteilung auf Grundlage der Bestandsausprägung und der vorgesehenen Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet etc. die Eingriffe auf Natur und Landschaft prognostiziert.

- Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 2.464 m².
- Die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 (anzunehmende Versiegelungsrate 60%) erfolgt auf einer Fläche 2.182 m², so dass sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Versiegelung von insgesamt 1.309 m² ergibt.
  Demgegenüber umfasst die vorhandene Versiegelung im Bestand mit Gebäuden und Nebenanlagen bereits eine Fläche von rd. 600 m², so dass eine Erhöhung von rd. 709 m² anzusetzen ist.

- Mit dem Erhalt des Gehölzbestandes im Westen und Süden, einschließlich des Grabens auf insgesamt 282 m², ergeben sich keine Auswirkungen, so dass mit der Erhaltfestsetzung kein Eingriff vorbereitet wird.

Insgesamt ergibt sich ein Eingriff durch die zusätzliche Inanspruchnahme von offenen und teilweise gehölz/heckenbestandenen Gartenflächen in einem Umfang von maximal 709 m². Bei beschleunigten Verfahren gemäß 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

➢ **Artenschutz**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote gilt es zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorkommen (können).[1] Dies erfolgt im Rahmen einer Potentialabschätzung auf der Grundlage der Habitatausstattung im Plangebiet. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

<u>Situation im Plangebiet</u>

➢ Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln innerhalb der Gärten, in den Gehölzstrukturen und in den Gebäuden zu erwarten. Die Gebäude und Gehölze im Plangebiet können Fortpflanzungs- und Ruhestätten sein und erlangen somit eine Bedeutung als Bruthabitate. Von einer Bedeutung der Garten/Rasenflächen als Brutplatz ist aufgrund der intensiven und regelmäßigen Nutzung nicht auszugehen.

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Die Flächen des Plangebietes bieten potentielle Jagdreviere für Fledermäuse. Des Weiteren können die Gebäude und die Gehölzstrukturen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse bieten.

➢ Sonstige Artgruppen

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

1 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

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Zur Vermeidung der Verletzung und Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss bzw. -umbauten etc. außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). So sind zum Schutz von Brutvögeln bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und erforderliche Gehölz/Gebäudebeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03 bis 15.07.). Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.
Sofern in Gebäuden oder in Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Fällung bzw. Abriss auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz unter Verwendung von Endoskop und Hubsteiger zu kontrollieren.

Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die potentiellen Bauflächen bereits besiedelt sind und sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störempfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge ggf. notwendiger Baumfällungen und Gebäudeabriss und –umbauten möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 (5) BNatSchG). Dies ist hier anzunehmen, da die wesentlichen Gehölzbestände erhalten bleiben und auch im Umfeld weitere Gehölz und Gebäudestrukturen verbleiben, so dass die Funktion insgesamt aufrechterhalten werden kann.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

- **Klimaschutz**

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Innenentwicklung und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen Rechnung getragen.

3.2.6 Belange des Waldes

Die südlich des Plangebietes liegende Fläche ist als Wald im Sinne des NWaldLG einzustufen. Es handelt sich um ein landschaftstypisches Hofgehölz, wie sie oftmals im räumlichen Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Hofstellen angepflanzt wurden. Das Hofgehölz wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 VIII aufgrund dessen prägender Bedeutung für das Landschafts-/ Ortsbild und aufgrund seiner hohen Wertigkeit im Naturhaushalt, als Waldfläche zur Erhaltung festgesetzt, Verkehrssicherungspflichten sind jedoch zulässig. Im Hinblick auf Schutzabstände zwischen dem Gehölzbestand und der geplanten Bebauung hat die Gemeinde seinerzeit in die Abwägung eingestellt, dass es sich nicht um eine Waldfläche in der freien Landschaft, sondern um ein typisches Hofgehölz in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit der ehemaligen Hofstelle handelt. Insbesondere im Hinblick auf mögliche Artenvorkommen sind daher keine gegenüber Siedlungsnutzungen empfindliche Tiere oder Pflanzen zu erwarten. Daher wurden die überbaubaren Flächen im Anschluss an die Waldfläche mit geringeren Abständen (i.d.R. ca. 15 m) als es die Fachbehörden (ca. 30 m) angeregt haben, festgesetzt. Zur Vermeidung möglicher Nachteile für die Eigentümer des Waldes sollte für die betroffenen Grundstücke südlich der Waldfläche eine beschränkte Grunddienstbarkeit eingetragen werden. Diese regelt zugunsten des Waldbesitzers, dass alle vom benachbarten bewaldeten Grundstück ausgehenden Einwirkungen (z.B. fallende Äste, Bäume, Schattenbildung und dergleichen) geduldet werden und dem/ n Eigentümer(n) wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche zustehen. Eine an den Wald herangerückte Bebauung ist bereits umgesetzt worden. Da das Grundstück im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 108 IX vergleichbar ist mit den angrenzenden Bauflächen des B-Planes Nr. 108 VIII, wird im Plangebiet die gleiche Vorgehensweise angewandt und ein verringerter Abstand zugelassen sowie eine Grunddienstbarkeit zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen eingetragen. Die südliche Baugrenze im Plangebiet liegt in etwa in der Flucht der südlichen Baugrenze des westlich angrenzenden Grundstücks.

3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

- **Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 VIII wurde ein Entwässerungskonzept[2] erstellt. Für den Bereich der seinerzeit geplanten Wohnbebauung direkt am Wemkendorfer Weg wurde ein Anschluss an die vorhandene Verrohrung und Regenwasserkanalisation vorgesehen. Die zusätzliche Einleitung des relativ geringen zusätzlichen Abflusses in die Halfsteder Bäke wurde als schadlos erachtet. Durch die Nachverdichtung auf dem Grundstück im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 108 IX ist eine zusätzliche Versiegelung zu erwarten.

Da diese aufgrund der geringen Plangebietsgröße nur einen relativ geringen Umfang einnimmt, wird davon ausgegangen, dass ebenfalls über den an die vorhandene Verrohrung und Regenwasserkanalisation in die Halfsteder Bäke schadlos abgeleitet werden kann.

2 Ingenieurbüro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede

➢ **Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserwerks Nethen. Das Grundwasservorkommen in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Allerdings wird die Grundwasserneubildung durch die Planung nicht wesentlich eingeschränkt, da nur in begrenztem Maß zusätzliche Versiegelungen erfolgen. Auch qualitative Einschränkungen werden durch die Planung nicht verursacht.

Die Nutzung von Erdwärmesonden sowie die Installation von Heizungsanlagen nach dem Wärmepumpenverfahren, die den Einbau von Erdsonden, Bodenkollektoren oder Brunnen erfordern, sind in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Nethen verboten.

➢ **Grundwasserschutz**

Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- *Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik*
- *Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten"*
- *Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAwS)*
- *Anwendung der RiStWaG*

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013) verwiesen. Es gilt die Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Nethen vom 05.11.2003.

Folgende Hinweise zum Grundwasserschutz sind zu beachten:

a) <u>während der Bauphase</u>:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb
- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.).
- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

Die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Bausteilen sollten ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.

b) während der Nutzung

- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe bei reiner Wohnbebauung (z. B. Heizöllagerung, Hobbygärtner und -bastler, private Kfz-Wartung, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),
- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den Haus- und Kleingärten,
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,
- Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern,

3.2.8 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Umfeld des Plangebietes sind keine relevanten Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu erwarten, da keine emittierenden Nutzungen vorhanden sind.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Da durch die planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 108 IX der Planbereich des B-Planes Nr. 108 VIII arrondiert wird, werden die dort geltenden Festsetzungen im Grundsatz übernommen. Maßgeblich ist der westlich angrenzende Bereich mit Erschließung vom Wemkendorfer Weg.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine höhere Ausnutzung des Grundstückes und eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf eins (I) begrenzt und entspricht der Ausnutzung in den angrenzenden B-Plangebieten und der Realnutzung. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für ein Einzelhaus und von 12 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Die Höhenbeschränkung im Plangebiet orientiert sich an den üblichen Festsetzungen in den örtlichen Bebauungsplangebieten und wird auf 9 m begrenzt. Diese Höhe ist ausreichend für eingeschossige Wohngebäude. Die Traufhöhe wird auf 3,50 m begrenzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf im gesamten Plangebiet 60 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße nicht überschreiten.

4.3 Überbaubare / nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen berücksichtigen einen Abstand von 3 m zum Wemkendorfer Weg, einen Abstand von 4 m zur westlichen Gehölzreihe, einen Abstand von 3 m zum östlichen Grundstücksrand und einen Mindest-Abstand von 10 m zur südlichen Waldfläche.

In den an die öffentlichen Verkehrsflächen (Wemkendorfer Weg) angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO unzulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an den angrenzenden Bebauungsplänen und sichert einen ausreichenden Straßenrandbereich.

4.4. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Um eine zu hohe Verdichtung auszuschließen, wird im gesamten Plangebiet die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4.5 Erhaltungsmaßnahmen

Der südliche und westliche Rand wird als Grünfläche festgesetzt und mit folgenden Erhaltungsmaßnahmen belegt: Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind der Graben die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Zudem werden Erhaltungsgebote für die Mehrzahl der randlichen Einzelbäume festgesetzt. Abgänge sind jeweils nachzupflanzen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In den angrenzenden Bebauungsplangebieten Nr. 106, 107, 108 und 108 VIII gelten örtliche Bauvorschriften, die eine orts- und regionstypische Dachlandschaft sicherstellen. Des Weiteren gelten Vorschriften zur Gestaltung einer ortsbildgerechten Einfriedung und Gestaltung von Carports im Straßenrandbereich. Damit sich die geplante Bebauung ebenfalls in das Ortsbild einfügt, werden die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan Nr. 108 IX ebenfalls angewandt. Somit gelten folgende örtliche Bauvorschriften im Plangebiet.

1. Dachform

Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen mindestens 28° und höchstens 47° betragen. Ausnahmsweise können auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zugelassen werden.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen (Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig.

3. Überdachte Stellplätze

Die äußeren vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	2.464 m²
Allgemeines Wohngebiet	2.182 m²
Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot	282 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG. Die 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 generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen. Es ist zu beachten dass der geplante Schmutzwasserkanal in einem Wasserschutzgebiet liegt, ein geeignetes Material für die Schmutzwasserleitung ist zu wählen. Eine Schmutzwasserleitung ist vorhanden und muss bis zu dem beplanten Gebiet verlängert werden. Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die weiteren Planungen.

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

Für die neuen Gebäude auf dem Grundstück "Wemkendorfer Weg 30" ist die Restmüll-, Biomüll- und Papiermüllentsorgung sowie die Entsorgung des Sperrgutes über die Straße "Wemkendorfer Weg" vorzunehmen.

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).

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

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. 108 IX
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 108 IX als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

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

26215 Wiefelstede, 21.08.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1169/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II "Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.09.2018	nicht öffentlich

<u>Situationsbericht / Bisherige Beratung</u>:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 II, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2017 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 25.01.2018 in Claußens Gaststätte in Nuttel statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 18.01.2018.

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

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

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

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Abwägungsvorschläge Bürgerversammlung
- Bebauungsplan Entwurf
- Begründung Entwurf
- Erschließungskonzept
- Bestand Biotoptypen

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 58 II

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 19.01.2018	Auf der nördlichen Seite des Plangebietes befinden sich auf der Wallhecke drei sehr alte Eichen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, diese Bäume aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung einzumessen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB, Ziffer 13.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung als zu erhaltende Einzelbäume festzusetzen.	Die Anregung wird berücksichtigt, die Eichen werden zur Erhaltung festgesetzt.
		Die Maßnahmenfläche M1 zum Wallheckenschutz ist rechtlich nicht durchsetzbar, da sie nicht auf eine öffentliche, sondern nur auf eine private Grünfläche überlagernd festgesetzt werden soll und kein Durchsetzungsinstrumentarium für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Baugesetzbuch existiert. Meine untere Naturschutzbehörde muss deshalb davon ausgehen, dass durch das Heranrücken der Bebauung und die gärtnerische Nutzung die Wallhecken in ihrer Funktion beeinträchtigt bzw. in ihrem Wert gemindert werden. Diese beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecken sind daher bei der Planung zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beeinträchtigungen der Wallhecken im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert werden können.	Der Hinweis wird beachtet. Die Maßnahmenfläche wird aus der Planung herausgenommen. Der Umgang mit den Wallhecken erfolgt wie in den anderen Neubaugebieten in der Gemeinde. Die Wallhecke wird zur Erhaltung festgesetzt und der Schutzstatus aufgehoben. Die Kompensation erfolgt über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland. Die Eingriffsbilanzierung wird angepasst.
		Die externen Kompensationsmaßnahmen sind nach Abstimmung mit meiner unteren Naturschutzbehörde ihr noch nachzuweisen.	Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Dieser Planung stehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken entgegen. Meine untere Landesplanungsbehörde weist jedoch darauf hin, dass die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 vorliegt, da diese im Nds. GVBI. Nr. 20/2017 vom 6.10.2017 neu bekannt gemacht wurde. Im Kapitel 1.5.2 der Begründung sollte korrigiert werden, dass das Plangebiet -hinsichtlich raumordnerischer Belange - nicht in einer Wasserschutzzone, sondern in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung liegt. Insgesamt ist dieses Kapitel um den Umgang mit den Festlegungen im Rahmen dieser Bauleitplanung zu ergänzen.	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird angepasst. Die Begründung wird um den Umgang mit dem Vorrang zur Trinkwassergewinnung ergänzt. Es werden Hinweise zum Grundwasserschutz aufgenommen.
		Die Ausführungen zur ÖPNV-Versorgung sollten entsprechend der Stellungnahme des VBN vom 08.01.2018 ergänzt werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Ausführungen zur ÖPNV-Versorgung werden ergänzt.
		Für den immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes (z. B. Geruchsimmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, reicht mir eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus.	Zur planerischen Konfliktbewältigung wurde ein Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer (Stand 15.05.2018) erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde geprüft, ob die geplante städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der im Umfeld dieser Planfläche gelegenen Geruchsemittenten, mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes drei landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung befinden, wurde die Geruchsimmission im Plangebiet ermittelt. Für ein Allgemeines Wohngebiet gilt ein Immissionsgrenzwert von 0,10 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009). Ein Immissionswert von 0,10 entspricht einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden. Die Geruchsemissionen von 3 landwirtschaftlichen Hofstellen wurden in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Nur für einen Betrieb wurde eine Betriebserweiterung angenommen. Bei den anderen Betrieben konnte die Berücksichtigung einer Betriebserweiterung unberücksichtigt bleiben, da dort eine Betriebserweiterung ausgeschlossen wurde. Im anderen Fall würde eine Aufstockung im Bereich der Rindviehhaltung nur zu irrelevanten Beiträgen zur Geruchsgesamtbelastung im Plangebiet führen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet die ermittelte belästigungsrelevante Kenngröße einen Wert von maximal 10 % erreicht. Diese werden auch nur in den Randbereichen erreicht, wo keine Bebauung erfolgt. im Bereich der Bauflächen sind die Werte noch geringer. Damit bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung von Wohnhäusern in einem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Ich empfehle, das Kapitel 6.1 der Begründung um Aussagen zum Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu ergänzen.	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
		Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich bitte um Ergänzung der Planzeichnung um eine Präambel mit Verfahrensleiste sowie um nachrichtliche Hinweise/Übernahmen (z. B. Wasserschutzgebiet) im nächsten Verfahrensschritt.	Der Hinweis wird beachtet. Die Planunterlagen werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt.
		Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 23.01.2018	Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Frank Grote, Nutteler Weg 16d, 26215 Wiefelstede. In den Stallgebäuden der vorgenannten Hofstelle wird ein umfangreicher Milchviehbestand gehalten. Nach Angaben des Landwirtes Frank Grote ist eine geplante Aufstockung der Milchviehhaltung auf der Hofstelle zu berücksichtigen. Neben den von der Hofstelle Grote ausgehenden Geruchsemissionen ist nach Maßgabe der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sind die von den Hofstellen Kuck, Rasteder Str. 1 und Bruns, Rasteder Str. 2, ausgehenden Geruchsemissionen als relevante Vorbelastung zu berücksichtigen. Im Vorfeld einer Ausbreitungsrechnung kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR. 58 II der gemäß GIRL gegenüber einem Wohngebiet heranzuziehende Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht können erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung zurückgestellt werden, wenn die geplante Aufstockung der Milchviehhaltung auf der Hofstelle Grote durch die geplante Ausweisung des Wohngebietes nicht beeinträchtigt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur planerischen Konfliktbewältigung wurde ein Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer (Stand 15.05.2018) erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde geprüft, ob die geplante städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der im Umfeld dieser Planfläche gelegenen Geruchsemittenten, mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes drei landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung befinden, wurde die Geruchsimmission im Plangebiet ermittelt. Für ein Allgemeines Wohngebiet gilt ein Immissionsgrenzwert von 0,10 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009). Ein Immissionswert von 0,10 entspricht einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden. Die Geruchsemissionen von 3 landwirtschaftlichen Hofstellen wurden in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Nur für einen Betrieb wurde eine Betriebserweiterung angenommen. Bei den anderen Betrieben konnte die Berücksichtigung einer Betriebserweiterung unberücksichtigt bleiben, da dort eine Betriebserweiterung ausgeschlossen wurde. Im anderen Fall würde eine Aufstockung im Bereich der Rindviehhaltung nur zu irrelevanten Beiträgen zur Geruchsgesamtbelastung im Plangebiet führen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet die ermittelte belästigungsrelevante Kenngröße einen Wert von maximal 10 % erreicht. Diese werden auch nur in den Randbereichen erreicht, wo keine Bebauung erfolgt. im Bereich der Bauflächen sind die Werte noch geringer. Damit bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung von Wohnhäusern in einem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen 15.01.2018	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass eine gute ÖPNV-Erschließung auch ein gutes Fahrtenangebot an den Haltestellen voraussetzt. Daher sollte der Hinweis ergänzt werden, dass die Linie 370 überwiegend und die Linie 334 ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Hinweise werden beachtet, die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 22.01.2018	Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.	Der Hinweis wird beachtet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die Hinweise werden beachtet.
		Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Baugebiet sind nur zwei Bauplätze und keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.
		Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.	Der Hinweis wird beachtet.
		Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.	Die Hinweise werden beachtet. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird beachtet.
		<u>Grundwasserschutz:</u> Das vom Bebauungsplan Nr. 58 II betroffene Flurstück liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Nethen. Der nächstgelegene Förderbrunnen befindet sich ca. 3,2 km nördlich des Plangebietes. Die am 14.11.2003 im Amtsblatt verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.	
		Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzliche Bedenken gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten. Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Wohngebieten ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass nördlich des Plangebietes bereit eine Siedlungsentwicklung vorhanden ist.

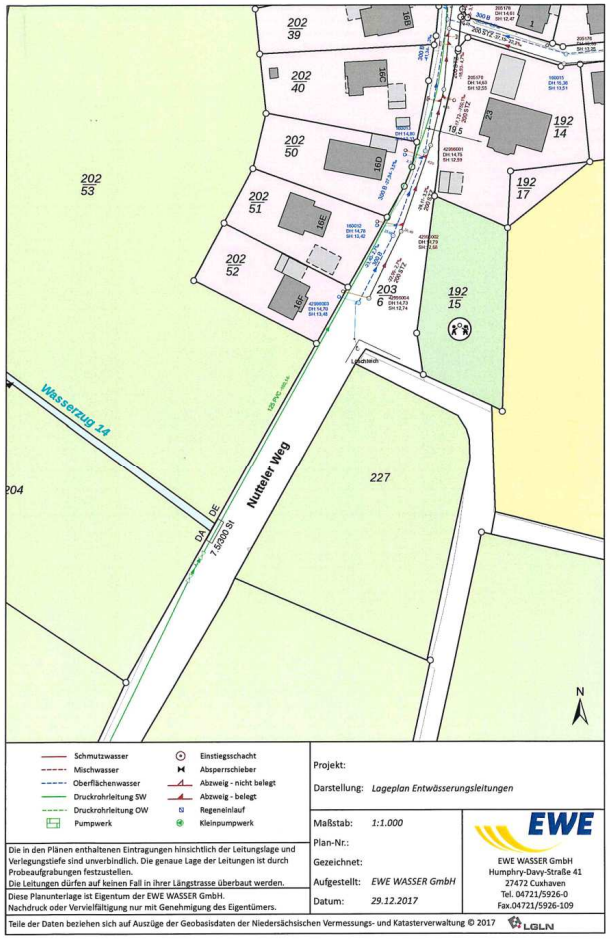
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	a) während der Bauphase: • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.). • erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.
		Sollte der Bebauungsplan - wie geplant - umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden.	Der Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.
		Auf den Bausteilen sollten ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.	Der Hinweis wird beachtet.
		b) während der Nutzung: • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe bei reiner Wohnbebauung (z. B. Heizöllagerung, Hobbygärtner und -bastler, private Kfz-Wartung, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche), • Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den Haus- und Kleingärten, • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	• Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern,	
		Auch wenn in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 58 II die folgenden Punkte bereits erwähnt wurden, weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten grundsätzlich folgende Anforderungen zu stellen sind: • Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten", • Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV), 8 Anwendung der RiStWaG.	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.
		Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-Arbeits-blatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013).	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	EWE NETZ GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 22.12.2017	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs-und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können -damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kontaktadresse wird in die Planunterlagen aufgenommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE NETZ GmbH	Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032248.	Die Hinweise werden beachtet.
6	EWE WASSER GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 11.01.2018	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 5811, Nutteler Weg abgeben. Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen. Es ist anzustreben den Schmutzwasserfreigefällekanal um eine Haltung zu verlängern. Sollte dieses aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich sein kann eine Entwässerung durch eine Druckrohrleitung erfolgen, hierfür müssten dann noch die Kleinpumpwerke hergestellt werden. Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die Planung.	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE WASSER GmbH		Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 25.01.2018	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.
8	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 25.01.2018	Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen, in der Umgebung befinden sich aber mehrere archäologische Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst 34 Marienstraße 34 30171 Hannover 22.12.2017	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung zur Gefahrenabwehr ist nicht erforderlich, da sich die Luftangriffe seinerzeit auf das Fliegerhorst-Gelände konzentriert haben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 16.01.2018	Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei Weiterführende Dokumente: Wichtiger Hinweis Kabelschutzanweisungen Zeichenerklaerung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, Schreiben vom 28.12.2017

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Jörg Buschmann Gerkentorsweg 2a 26215 Wiefelstede 15.01.2018	Anlässlich der Planung am Nutteler Weg würde es mich interessieren was mit der Telefonleitung passiert. Diese ist jetzt bereits sehr alt und anfällig. Diese versorgt auch einen Teil von Bokel mit 8 Haushalten und wir haben große Angst, dass die Internetverbindung noch schlechter wird wie sie jetzt bereits ist. Vor 2 oder 3 Jahren wurde von der EWE das sogenannte vectoring eingeführt in Nuttel, das zur Folge hatte, das in Nuttel schnelles Internet vorhanden ist aber der Rest der angeschlossenen Haushalte die vom Verteiler weiter entfernt sind herunter gestuft wurden. Wenn jetzt noch zusätzliche Haushalte dazukommen haben wir Angst noch eine schlechtere Verbindung zu bekommen und das darf nicht sein. Vor 3 Jahren hatten wir eine Verbindung von ca. 20 Mbit, nach der Umstellung nur noch 9 Mbit. Mich würde interessieren ob die EWE das halten kann	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die EWE Netz hat aber darauf hingewiesen, dass ihre Netze regelmäßig weiterentwickelt werden.

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 58 II „Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg, Erweiterung“ und 122. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 3 (1) BauGB am 25. Januar 2018, um 18.00 Uhr in Claußens Gaststätte, Nuttel, Rasteder Straße 5, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
BM Pieper begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Anschließend erläutert er ausführlich das Bauleitplanverfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Frau Abel, NWP, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung anhand einer Präsentation.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass die Gemeinde nicht Eigentümer der Fläche sei und der Eigentümer die Grundstücke noch nicht veräußert habe. Herr Klarmann, Eigentümer der Fläche, fügt hinzu, dass seine Tochter ein Grundstück erhalten werde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Herrn Buschmann befürchtet, dass sich die Breitbandversorgung für ihn durch das Neubaugebiet verschlechtern werde, und fragt nach etwaigen Ausbauplänen. BM Pieper erklärt, dass seines Wissens nach zurzeit kein Ausbau des Breitbandnetzes geplant sei. Die Qualität der Breitbandversorgung werde durch die Anzahl der Anschlüsse, hauptsächlich jedoch durch die Entfernung zum Kabelverzweiger bestimmt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Herr Lübben weist darauf hin, dass sich der Nutteler Weg in einem schlechten Zustand befindet. Er möchte wissen, ob das Pflaster nach Abschluss der Bauvorhaben aufgenommen und neu verlegt wird. BM Pieper entgegnet, dass eine Sanierung des Nutteler Weges derzeit nicht geplant sei. Schäden, die im Rahmen von Baumaßnahmen entstehen, werden auf Kosten der Verursacher beseitigt. Hierzu werde Im Vorfeld der Ist-Zustand der Straße festgestellt und dokumentiert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage von Frau Lübben erklärt BM Pieper, dass es aktuell keine Pläne für eine weitere Wohnbebauung in Nuttel gebe.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Herr Krug schlägt vor, die Zufahrt zu den Baustellen vorzuschreiben, da die Straße teilweise saniert wurde. BM Pieper sagt eine Überprüfung vor. Die Anzahl der Bauvorhaben sei in diesem Fall jedoch sehr überschaubar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
Auf Anfrage von Herrn Krug erklärt, BM Pieper, dass nach dem Zielkonzept Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen sei, den Bedarf zu 80 % in den Grundzentren und zu 20 % in den Ortsteilen zu decken. So hätten Familienangehörige die Chance im Ort bleiben zu können. Ein Misch- oder Gewerbegebiet sei in Nuttel zurzeit nicht vorgesehen. Ob sich dies in naher oder ferner Zukunft ändern werde, könne er nicht vorhersagen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Herr Steinmann bemängelt, dass die Anlieger des Meesjenweges die Kosten für den Ausbau übernehmen müssen während die Anlieger in diesem Fall „mit einem blauen Auge davonkommen würden“. BM Pieper hält entgegen, dass es für die Gemeinde keinen Grund für den Ausbau des Meesjenweges gegeben habe, da sich dieser im Außenbereich befinde. Der Ausbau sei Wunsch der Anlieger gewesen, so dass hier eine Kostenübernahme durch die Anlieger vereinbart wurde. Da keine Straßenausbaubeitragssatzung vorliege, könne die Gemeinde die Anlieger des Nutteler Weges nicht zur Finanzierung einer Straßensanierung heranziehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Herr Krug weist darauf hin, dass sich der Spielplatz am Nutteler Weg in einem tristen Zustand befindet. Ratsmitglied Claußen entgegnet, dass bereits neue Spielgeräte bestellt worden seien.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. BM Pieper schließt die Versammlung um18.25 Uhr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 58 II im Ortsteil Nuttel, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

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

Westerstede, den .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 II mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 58 II nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 58 II ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 58 II ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 58 II und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

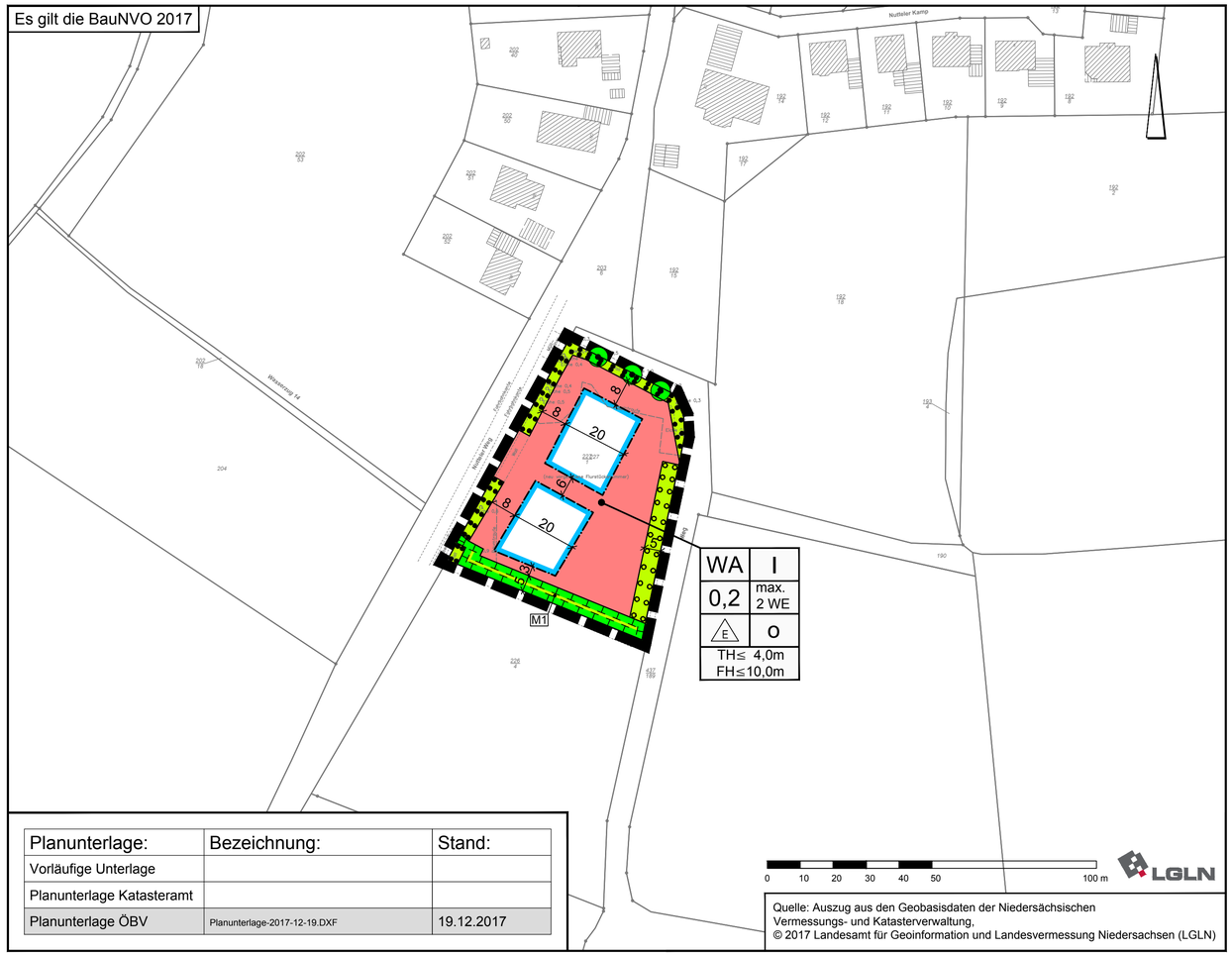
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



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

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage-2017-12-19.DXF	19.12.2017

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

max. 2 WE — maximale Anzahl der Wohneinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max=10,00m
TH max= 4,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

M1 — Grabenaufweitung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

zu erhaltener Baum

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

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

3. Gebäudehöhe

(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe mit 10 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Nuttelter Weg) des Baugrundstücks festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltdächern gilt sinngemäß die Dachspitze.

(2) Die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, wird mit 4 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße (Nuttelter Weg) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der mit M 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist ein naturnaher Graben zur Rückhaltung von Oberflächenwasser herzustellen.

6. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachfolgender Gehölzliste zu ersetzen. Pflegemaßnahmen sind zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen Laubgehölzen nachstehender Pflanzliste, dreireihig, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m, versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

(2) Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste - Folgende Arten sind geeignet:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Baum
Faulbaum	*Frangula alnus*	Strauch
Feldahorn	*Acer campestre*	Baum/Strauch
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Baum
Hasel	*Corylus avellana*	Strauch
Heckenkirsche	*Lonicera periclymenum*	Strauch
Hundsrose	*Rosa canina*	Strauch
Mehlbeere	*Sorbus intermedia*	Baum
Schlehe	*Prunus spinosa*	Strauch
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	Strauch
Stieleiche	*Quercus robur*	Baum
Weißdorn	*Crataegus monogyna, C. laevigata*	Strauch

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform/ Dachneigung

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30° und höchstens 50° betragen. Ausnahmsweisen können für Garagen und Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus standortgerechten Gehölzen (Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

3. Überdachte Stellplätze

Die äußeren, vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Brauchwasseranlagen

Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung, sind auch außerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Verkehrslärm

Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen. Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

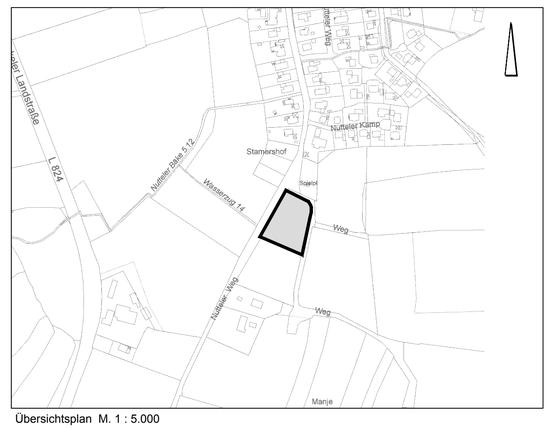
- *Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik*
- *Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten"*
- *Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAwS)*
- *Anwendung der RiStWaG*

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013) verwiesen. Es gilt die Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Nethen vom 05.11.2003.

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 58 II
im Ortsteil Nuttel

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2018 Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 58 II

„Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede Nuttel, Nutteler Weg“



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 5
1.5.3 Flächennutzungsplan 5
1.5.4 Bebauungspläne 5
1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde 6

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 6

3. 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 7
3.2 Relevante Abwägungsbelange 9
3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung 9
3.2.2 Belange der Raumordnung 9
3.2.3 Verkehrliche Belange 9
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 10
3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 11
3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft 12
3.2.7 Klimaschutz 13
3.2.8 Belange der Landwirtschaft 13
3.2.9 Denkmalpflege 14

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 14
4.1 Art der baulichen Nutzung 14
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 14
4.3 Anzahl der Wohneinheiten 15
4.4 Grünflächen Grünordnungsmaßnahmen 15
4.5 Städtebauliche Übersichtsdaten 15

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 15

6. ERGÄNZENDE ANGABEN 16
6.1 Ver- und Entsorgung 16
6.2 Daten zum Verfahrensablauf 17

TEIL II: UMWELTBERICHT 18

1. EINLEITUNG 18
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 18
1.2 Ziele des Umweltschutzes 18
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes 22
1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet 23
1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG 24
1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit 25

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 25
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 26
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 26
2.1.2 Fläche und Boden 27
2.1.3 Wasser 28
2.1.4 Klima und Luft 28
2.1.5 Landschaft 29
2.1.6 Mensch 29
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 30
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 30
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 31
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 31
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 32
2.2.3 Auswirkungen auf Wasser 32
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 32
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 32
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 33
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 33
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 34
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen 34
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 34
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 36
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 37
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen 37
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 38
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 38
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 38
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen 39

ANLAGEN

Erschließungskonzept

Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen

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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Ortsteil Nuttel durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das vorhandene Baugebiet am Nutteler Weg nach Süden zu erweitern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 58 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 Niedersächsischen 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. 0,39 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 II liegt am südlichen Siedlungsrand von Nuttel und erfasst einen Bereich östlich des Nutteler Wegs. Dieser führt im Norden auf die Rasteder Straße (L 826), die im Westen eine Anbindung an die Landesstraße 824 und damit an das Grundzentrum Wiefelstede sichert. Im Osten führt die L 826 in die Gemeinde Rastede. Im Süden führt der Nutteler Weg auf die L 824.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche am Nutteler Weg. Entlang der westlichen sowie der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben. Des Weiteren verläuft an der westlichen sowie südlichen Plangebietsgrenze eine geschützte Wallhecke. Im Süden und Osten grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Nördlich schließt unmittelbar ein Spielplatz an.

Räumlich ist der nördliche Bereich durch Siedlungsflächen bis zur Rasteder Straße (L 826) geprägt. Hier befinden sich überwiegend eingeschossige Einfamilienhausstrukturen. Im westlichen, südlichen und östlichen Umfeld sind neben den Bewirtschaftungsflächen einzelne Grundstücke im Außenbereich vorhanden.

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 für den Landkreis Ammerland RROP 1996 ist Wiefelstede als Grundzentrum ausgewiesen.

Die zusammenhängend bebauten Flächen in Nuttel sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Der Planbereich liegt in Randlage von Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft, für die Erholung und für die Landwirtschaft (aufgrund von besonderen Funktionen der Landwirtschaft und aufgrund von hohem, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials). Zudem befindet es sich innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die nördlich angrenzende Fläche ist durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Im nördlichen und nordöstlichen Anschluss sowie nordwestlich des „Nutteler Weg“ sind durch die 26. Und 89. FNP-Änderung sowie durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede Wohnbauflächen dargestellt. Östlich, westlich sowie südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan.

Im Anschluss an die Rasteder Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 58 aus dem Jahre 1985 mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in eingeschossiger Bauweise. Zulässig ist eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,4 und Einzel- und Doppelhäuser. Randlich und im Gebiet sind Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote sowie Wasserflächen festgesetzt. Im Südwesten gilt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für einen Spielplatz.

Für den nördlich angrenzenden Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 58 I aus dem Jahr 1997. Dort sind nördlich angrenzend an das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, ein Feuerlöschteich und eine Wertstoffsammelstelle festgesetzt. Im Anschluss daran ist ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer offenen Bauweise für Einzelhäuser ausgewiesen. Des Weiteren sind eine Firsthöhe von 10 m, eine Traufhöhe von 3,5 m sowie Einzelhäuser zulässig. Zudem enthält der Plan Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und zur Neuanlage von Wallhecken. Westlich des Nutteler Wegs wurde der o.g. Spielplatz als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der Plan enthält zudem örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dächer, Einfriedungen und Stellplätze.

Westlich des „Nutteler Wegs“ gilt der Bebauungsplan Nr. 58, 2. Änderung und Erweiterung. Dieser hat die o.g. landwirtschaftliche Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und erweitert. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie die offenen Bauweise. Zudem sind eine Firsthöhe von 10 m und Einzelhäuser zulässig. Auch die o.g. örtlichen Bauvorschriften gelten hier.

1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

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

Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 46,64 ha (ca. 614 Haushalte) vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon sollen 10,41 ha in den dörflichen Ortsteilen, unter anderem auch in Nuttel, abgedeckt werden. Für Nuttel ist dabei eine Siedlungsentwicklung in kleinem bis mittleren Umfang in den Bereichen der Landes- und Kreisstraßen und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Dabei soll hier der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern gedeckt werden. Mehrfamilienhäuser sind hier nicht vorgesehen. Diese Siedlungsentwicklung soll vorrangig der Sicherung der Eigenentwicklung dienen. Dabei sollen in den ländlichen Ortsteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen die entsprechenden Gebäudestrukturen und Grundstücksgrößen so zugeordnet werden, dass die prägenden regionstypischen Strukturen gewahrt und weiterentwickelt werden.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung die Schaffung von Wohngrundstücken für die Eigenentwicklung in Nuttel in einem geringen Umfang. Im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsflächen sollen auf dem angrenzenden Flurstück 227 entsprechend dem Wohnbauflächenentwicklungskonzept dörflich strukturierte Wohngrundstücke entstehen. Durch die ca. 0,39 ha große Erweiterung wird die vorhandene Siedlungsentwicklung arrondiert. Die Erschließung des Planbereichs ist durch den Nutteler Weg gesichert.

Vorgesehen ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen. Die vorhandenen Wallhecken werden zur Erhaltung festgesetzt. Der Wallheckenstatus wird aufgehoben und kompensiert, da aufgrund der heranrückenden Bebauung der Wallheckenschutz nicht garantiert werden kann.

Der Graben im Süden soll für Maßnahmen zur Regenrückhaltung aufgeweitet werden. Nach Osten soll durch Anpflanzungen ein Siedlungsrand gebildet werden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 3.880 m². Abzüglich der randlichen Gehölzflächen und Gräben mit Schutzstreifen sowie einer Siedlungsrandbepflanzung verbleiben noch ca. 2.983 m² für die Wohngrundstücke. Daher können hier bei einzeiliger Bebauung nur zwei große Grundstücke entstehen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt, so dass nur ein Wallheckendurchbruch erforderlich ist.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird der Bebauungsplan Nr. 58 II aufgestellt.

Zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird die 122. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt, um die landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche umzuwandeln.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Von privater Seite liegt eine Stellungnahme mit Anfragen zur Telekommunikationsversorgung vor. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die EWE Netz hat aber darauf hingewiesen, dass ihre Netze regelmäßig weiterentwickelt werden.

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

Von Seiten der Fachbehörden wurden 11 Stellungnahmen abgegeben, davon 1 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Die Anregungen zu den Belangen des Naturschutzes werden berücksichtigt. Die ortsbildprägenden Eichen am nördlichen Rand werden zur Erhaltung festgesetzt. Da der Wallheckenschutz rechtlich nicht durchsetzbar ist, wird die Maßnahmenfläche aus der Planung herausgenommen. Der Umgang mit den Wallhecken erfolgt wie in den anderen Neubaugebieten in der Gemeinde. Die Gehölze der Wallhecke werden zur Erhaltung festgesetzt und der Schutzstatus der Wallhecke wird aufgehoben. Die Kompensation erfolgt über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland. Die Eingriffsbilanzierung wird angepasst.

Die Hinweise zum Landesraumordnungsprogramm und zum Regionalen Raumordnungsprogramm werden beachtet. Die Begründung wird angepasst. Die Begründung wird um den Umgang mit dem Vorrang zur Trinkwassergewinnung ergänzt. Es werden Hinweise zum Grundwasserschutz aufgenommen.

Der Hinweis zur ÖPNV-Versorgung wird beachtet, die Ausführungen werden ergänzt.

Die Anregung zum immissionsschutzrechtlichen Nachweis der Konfliktbewältigung zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und der geplanten Nutzung wird berücksichtigt. Hierzu wurde ein Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer erstellt. Die Abwägung wird entsprechend ergänzt.

Der Hinweis zum Telekommunikationsgesetz wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Hinweis, dass zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine weiteren Hinweise vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Vervollständigung der Planzeichnung um eine Verfahrensleiste und nachrichtliche Hinweise wird beachtet. Die Planunterlagen werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Hinweise zur Vorbelastung durch 3 Betriebe und zur Berücksichtigung der Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes werden zur Kenntnis genommen. Zur Konfliktbewältigung wurde ein Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer erstellt. Demnach bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Die Hinweise zur ÖPNV-Versorgung werden beachtet, die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

OOWV

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine Leitungen vorhanden. Im Baugebiet sind nur zwei Bauplätze und keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen; der Hinweis zum Versorgungsstreifen in den öffentlichen Verkehrsflächen ist daher nicht relevant. Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt.

Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass nördlich des Plangebietes bereit eine Siedlungsentwicklung vorhanden ist. Die relevanten Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

EWE Netz GmbH

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

EWE Wasser GmbH

Aus abwassertechnischer Sicht gibt es seitens der zuständigen Fachbehörde generell keine Sachverhalte, die gegen den Bebauungsplan sprechen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH

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

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

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

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 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf und zu 20 % in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gedeckt werden soll. In Nuttel erfolgt die jetzige Planung im Anschluss an ein vorhandenes Baugebiet; die dort vorhandene Erschließungsstraße kann entsprechend genutzt werden, so dass die vorhandene Infrastruktur in die Planung eingebunden wird. Die geplante Entwicklung mit nur zwei Baugrundstücken steht den Zielen der Landesraumordnung damit nicht entgegen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland ist damit ausreichend begründet (gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB).

3.2.2 Belange der Raumordnung

Da sich das Plangebiet lediglich in Randlage zu den Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft sowie für die Erholung befindet und randliche Gehölze erhalten und ergänzt werden, wird die raumordnerische Vorsorge nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der Landwirtschaft wird mit 0,39 ha nur 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 und für die Landwirtschaft (aufgrund von besonderen Funktionen der Landwirtschaft und aufgrund von hohem, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials) nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Lage in einem Vorranggebiet für die Wassergewinnung ist kein Planungshindernis, dort liegen auch die bereits vorhandenen Siedlungsflächen. Zum Wasserschutz sind entsprechende Vorgaben zu beachten, auf die nachrichtlich hingewiesen wird.

3.2.3 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet liegt südlich des Wohngebiets „Nutteler Weg“ und kann über die Gemeindestraße Nutteler Weg mit Anbindung an die Rasteder Straße (L 826) im Norden und die Bokeler Landstraße (L 824) im Süden erschlossen werden.

- **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 „Nuttel Wendeplatz“, „Nuttel Claußen“ und „Nuttel Wemkenstraße“. Die Haltestellen werden durch die Linie 334 „Bokel-Wiefelstede“ und die Linie 370 „Rastede-Bad Zwischenahn“ bedient. Die Linie 370 ist überwiegend und die Linie 334 ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Der Planbereich liegt insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.4 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 pro Tag und die L 826 mit rund. 8.500 Fahrten pro Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010). Das geplante Baugebiet befindet sich in ca. 230 m Entfernung zur L 824 und in ca. 350 m zur L 826. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm bestehen. Zudem besteht in Richtung L 826 eine abschirmende Bebauung durch die vorhandene Siedlung in Nuttel.

- **Geruchsemissionen**

Westlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle an der L 824. Im Rahmen der Aufstellung der heranrückenden Bebauung durch den Bebauungsplan Nr. 58 I hat die Landwirtschaftskammer seinerzeit aufgrund der Entfernung zwischen der Hofstelle und dem Siedlungsbereich keine Bedenken geäußert. Die Siedlungsflächen rücken nunmehr ca. 50 m weiter an die Hofstelle heran. Aufgrund der immer noch vorhandenen Entfernung von ca. 200 m werden relevante Geruchsimmissionen nicht erwartet.

- **Gewerbelärm**

Auf der o.g. Hofstelle an der Bokeler Landstraße 1 befindet sich eine Zimmerei, die während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr nach TA Lärm) gelegentlich im Freien schallintensivere Arbeiten durchführt. Beim maßgeblichen Immissionsort Nutteler Weg 41 in 200 m Entfernung dürfen Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten werden. Davon abgeleitet wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58, 2. Änderung eine überschlägige Berechnung vom Gewerbeaufsichtsamt durchgeführt. Im freien Schallfeld (ohne Abschirmungen etc.) ergibt sich rückgerechnet eine Schallleistung von ca. 114 dB(A) als Quellstärke für die Zimmerei und ein Schalldruckpegel in 300 Meter Entfernung von 56 dB(A). Bei einer maximalen Schallaktivität von 8 Stunden ist am Rand des Bebauungsplangebietes Nr. 58, 2. Änderung ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) zu erwarten. Dieser liegt damit unter dem Richtwert von 55 dB(A). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 II liegt in etwa 250 m Entfernung zu den Schallaktivitäten. Da der Richtwert in 300 m Entfernung nicht ausgenutzt wird, wird davon ausgegangen, dass es auch in dem näher gelegenen Plangebiet zu keine unzulässigen Immissionen kommt.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 121 wird ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung), der neben weiteren Umweltbelangen die Belange von Natur und Landschaft beinhaltet. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden auch die Eingriffsregelung und die Vorgaben des Artenschutzes abgehandelt.

- **Natura-2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 1,7 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.[1] Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.

- **Eingriffsregelung**

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung im Plangebiet ermöglicht, die überwiegend für die Einfamilienhäuser und die Erschließung auf der Grünlandfläche umgesetzt wird. Der Wallheckenschutz wird für die Wallhecken im Plangebiet aufgehoben. Für die Zuwegung ist ein Durchbruch der Wallhecke auf 16 m im Westen erforderlich. Der Verlust der Wallhecke ist durch eine Wallheckenneuanlage im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Des Weiteren wird der Wert der Wallhecke aufgrund der heranrückenden Bebauung auf einer Länge von 99 m gemindert. Diese Beeinträchtigung ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Insgesamt ist daher eine Wallhecken-Neuanlage von 147 m erforderlich.

Die Kompensation der Wallhecke erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland Durch die Neuversiegelung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **3.409 Werteinheiten** ermittelt. Die externe Kompensationsfläche sowie die entsprechenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

- **Artenschutz**

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. Mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch die Planung nicht betroffen, da keine potentiellen Bäume mit Quartierspotential für Fledermäuse oder mit Potential für mehrjährig genutzte Vogelnester im Bereich der geplanten Erschließung vorhanden sind. Für Vogelarten, die jährlich erneut ihre Nester bauen, bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang hinreichend Ausweichmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung.

---

1 NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

Auf Umsetzungsebene sind ggf. artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei erforderlichen Gehölzfällungen oder bei der Baufeldräumung auftreten können (z. B. Beachtung der Brutzeiten, Kontrolle aktuell genutzter Nester). Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft

- **Grundwasserschutz**

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen. Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- *Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik*
- *Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten"*
- *Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAwS)*
- *Anwendung der RiStWaG*

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013) verwiesen. Es gilt die Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Nethen vom 05.11.2003.

Folgende Hinweise zum Grundwasserschutz sind zu beachten:

a) <u>während der Bauphase</u>:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb
- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.).
- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

Die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Bausteilen sollten ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.

b) während der Nutzung

- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe bei reiner Wohnbebauung (z. B. Heizöllagerung, Hobbygärtner und -bastler, private Kfz-Wartung, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),
- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den Haus- und Kleingärten,
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,
- Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern,

➢ **Oberflächenentwässerung**

Das Niederschlagswasser soll im Rahmen der schadlosen Oberflächenentwässerung in den südlich angrenzenden Graben eingeleitet werden. Somit ist die schadlose Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

3.2.7 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gehölze der Wallhecke bis auf den erforderlichen Durchbruch erhalten bleiben, der offene Graben erhalten wird und Anpflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehen werden.

3.2.8 Belange der Landwirtschaft

Eine landwirtschaftliche Vorbelastung besteht durch landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld des Plangebietes. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Frank Grote am Nutteler Weg mit Milchviehbestand und geplanter Aufstockung der Milchviehhaltung. Weiterhin sind die Hofstellen Kuck und Bruns an der Rasteder Straße als relevante Vorbelastung zu berücksichtigen. Zur planerischen Konfliktbewältigung wurde ein Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer (Stand 15.05.2018) erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde geprüft, ob die geplante städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der im Umfeld dieser Planfläche gelegenen Geruchsemittenten, mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes drei landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung befinden, wurde die Geruchsimmission im Plangebiet ermittelt. Für ein Allgemeines Wohngebiet gilt ein Immissionsgrenzwert von 0,10 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009). Ein Immissionswert von 0,10 entspricht einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden.

Die Geruchsemissionen von 3 landwirtschaftlichen Hofstellen wurden in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Nur für einen Betrieb wurde eine Betriebserweiterung angenommen. Bei den anderen Betrieben konnte die Berücksichtigung einer Betriebserweiterung unberücksichtigt bleiben, da dort eine Betriebserweiterung ausgeschlossen wurde. Im anderen Fall würde eine Aufstockung im Bereich der Rindviehhaltung nur zu irrelevanten Beiträgen zur Geruchsgesamtbelastung im Plangebiet führen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet die ermittelte belästigungsrelevante Kenngröße einen Wert von maximal 10 % erreicht. Diese werden auch nur in den Randbereichen erreicht, wo keine Bebauung erfolgt. im Bereich der Bauflächen sind die Werte noch geringer. Damit bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung von Wohnhäusern in einem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich.

3.2.9 Denkmalpflege

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. In der Umgebung befinden sich aber mehrere archäologische Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Bei Hinweisen auf Bodenfunde ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen orientieren sich unter anderem an den Festsetzungen im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 I.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden analog der nördlichen Siedlungsflächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Um die Wohnruhe innerhalb des Plangebiets sowie den angrenzenden Gebieten nicht zu stören, wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet werden entsprechend der dörflichen Randlage eine Grundflächenzahl von 0,2 sowie maximal ein Vollgeschoss festgelegt. Zur Sicherung einer dörflichen Bebauung werden eine offene Bauweise und Einzelhäuser festgesetzt. Des Weiteren sind eine maximale Firsthöhe von 10 m und eine maximale Traufhöhe von 4 m zulässig. Hierdurch soll eine kleinteilige Bebauung gesichert werden. Die Begrenzung der Höhe sichert eine verträgliche Höhenentwicklung im Anschluss an das vorhandene Wohngebiet „Nutteler Weg“ sowie einen zeitgemäßen Ausbau der Einzelhäuser. Die Oberkante des Erdgeschossbodens wird auf 60 cm über der Erschließungsstraße begrenzt.

4.3 Anzahl der Wohneinheiten

Um eine verträgliche Nachverdichtung zu erreichen, werden die Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet auf höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Damit können in den jeweiligen Wohngebäuden jeweils zwei Generationen untergebracht werden.

4.4 Grünflächen Grünordnungsmaßnahmen

Die randlichen Flächen werden als private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

Die Gehölze auf den Wallhecken am westlichen und nördlichen Rand werden zur Erhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt; der Wallheckenschutz wird aufgehoben. Zudem werden zusätzlich 3 Eichen als Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. In der gekennzeichneten privaten Grünfläche am südlichen Plangebietsrand ist eine Grabenerweiterung zur Rückhaltung von Oberflächenwasser herzustellen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets ist pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.5 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	**3.882 m²**
Allgemeines Wohngebiet WA	2.983 m²
Private Grünflächen davon: Maßnahmenfläche M1 = 320 m² Erhalt von Gehölzen = 336 m² Anpflanzungsfläche = 244 m²	900 m²

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 I zur Sicherung einer einheitlichen Dachgestaltung, zur Sicherung von Einfriedungen und zur Begründung von überdachten Stellplätzen festgelegten örtlichen Bauvorschriften werden für den Bebauungsplan Nr. 58 II übernommen. Es gelten damit folgende örtliche Bauvorschriften:

1. Dachform/ Dachneigung

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30^0 und höchstens 50^0 betragen. Ausnahmsweisen können für Garagen und Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden.

2. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus standortgerechten Gehölzen (Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

3. Überdachte Stellplätze

Die äußeren, vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Ver- und Entsorgung

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

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

Die 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. Es ist anzustreben den Schmutzwasserfreigefällekanal um eine Haltung zu verlängern. Sollte dieses aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich sein kann eine Entwässerung durch eine Druckrohrleitung erfolgen, hierfür müssten dann noch die Kleinpumpwerke hergestellt werden.

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).

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	11.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	21.12.2017 26.01.2018
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 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 58 II
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 58 II als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 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 vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende 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 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Wiefelstede stellt den Bebauungsplan Nr. 58 II „Nuttel“ auf, um Wohngrundstücke für die Eigenentwicklung bereitzustellen. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 58 II wird das Baugebiet „Nutteler Weg“ am südlichen Ortsrand erweitert.

Das Plangebiet liegt rd. 1 km südöstlich von Wiefelstede im Anschluss an die bebaute Ortslage am Nutteler Weg und umfasst eine Größe von 3.875 m². Das Plangebiet wird aktuell für intensive Grünlandwirtschaft genutzt. An der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wird das Plangebiet von Wallhecken eingefasst; die östliche Grenze bildet eine Strauchhecke (außerhalb des Plangebiets) und im Süden verläuft ein Entwässerungsgraben entlang der Grenze. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet (Ackerbau, Grünland); im Norden grenzt unmittelbar ein Wohngebiet an das Plangebiet.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (122. Änderung).

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1 (5) BauGB: Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.	Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 58 II wird die Neuausweisung für ein Allgemeines Wohngebiet vorbereitet, um der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen. Dem Klimaschutz wird durch die geringe Grundflächenzahl (GRZ 0,2), dem überwiegenden Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke, dem Erhalt von drei ortsbildprägenden Eichen und durch die Anpflanzung von Bäumen entsprochen. Der Schutzstatus der Wallhecke wird durch die Planung aufgehoben Die Anpflanzungen dienen der Einbindung in die Landschaft.
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...	Durch das geplante Wohngebiet wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.
§ 1 (6) Nr. 7 b) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen … die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 1,7 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.[2] Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.
§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die geringe GRZ von 0,2 Rechnung getragen. Des Weiteren werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch entsprochen, dass die Gehölze auf der Wallhecke überwiegend erhalten bleiben. Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird zusätzlich den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprochen.

[2] NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 (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

- *die biologische Vielfalt,*
- *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich zum einen durch die Wallhecke als auch durch den Graben und das Grünland im Plangebiet.

Durch die Planung wird ein Teilbereich der Wallhecke für die Zuwegung entfernt. Des Weiteren stellt die zusätzliche Versiegelung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts dar und ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung auszugleichen.

Das Landschaftsbild wird durch den kleinflächig vollständigen Verlust der Wallhecke in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar beeinträchtigt, jedoch bleiben die Gehölze auf der restlichen Wallhecke erhalten. Der Schutzstatus der Wallhecke wird durch die Planung aufgehoben. Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird an der östlichen Plangebietsgrenze eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern umgesetzt.

§ 20 (2) Teile von Natur und Landschaft können geschützt werden

1. *nach Maßgabe des § 23 als Naturschutzgebiet,*
2. *nach Maßgabe des § 24 als Nationalpark oder als Nationales Naturmonument,*
3. *als Biosphärenreservat,*
4. *nach Maßgabe des § 26 als Landschaftsschutzgebiet,*
5. *als Naturpark,*
6. *als Naturdenkmal oder*
7. *als geschützter Landschaftsbestandteil*

In rd. 1,7 km Entfernung (südwestlich) liegt das Naturschutzgebiet „Mansholter Holz und Schippstroht an der Nutteler und Bokeler Bäke“ (NSG WE 00279). Rund 1,2 km südöstlich befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Bokelerburg“ (GLB WST 00022). Westlich des Plangebiets, in rd. 250 m, beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Wandflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097) und dient dem Schutz des FFH-Gebiets „Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke“.[3]

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den geschützten Bereichen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung nicht erkennbar.

§ 29 (1) Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. *zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,*
2. *zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,*
3. *zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder*
4. *wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätte bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.*

An der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich Wallhecken die gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile gelten. Durch die Planung wird an der westlichen Plangebietsgrenze ein Teilbereich der Wallhecke für die Zuwegung zum Plangebiet entfernt und muss daher im Zuge der Eingriffsregelung kompensiert werden.

Der Schutzstatus der restlichen Wallhecke wird durch die Planung aufgehoben. Infolge der Aufhebung und durch die heranrückende Bebauung an die Gehölze auf der Wallhecke entsteht eine Wertminderung, für die eine Kompensation der restlichen Wallhecke im Verhältnis 1:1 zu leisten ist.

3 NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

§ 30 (1) Gesetzlich geschützte Biotope: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt.	Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.
§ 44 (1) Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. ► *Fang-/Verletzungs-/Tötungsverbot* ► *Störungsverbot* ► *Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*	Die Ziele des Artenschutzes werden in Kapitel 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes behandelt.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 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.	Durch die Planung wird eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche vorbereitet, wodurch es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte kommt. Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.
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.	Im Plangebiet ist aufgrund der geringen GRZ von 0,2 nicht mit einer erheblichen Änderung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den südlich verlaufenden Graben. Um eine problemlose Entwässerung zu gewährleisten, soll eine Grabenaufweitung erfolgen. Eine erhebliche Änderung des Wasserhaushalts wird mit der Planung nicht ausgelöst. Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“ und gehört zur Schutzzone IIIB. Eine Beeinträchtigung wird nicht erwartet.
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.	Mit der Umsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden keine relevanten Emissionen erwartet. Aus der Umgebung wirken Geruchsimmissionen auf das Plangebiet ein, die einen Maximalwert von 0,10 erreichen. Dieser wird nur in den Randbereichen und nicht im Bereich der Bebauung erreicht. Ein geruchsimmissionsschutzfachlicher Konflikt wird im Plangebiet nicht ausgelöst.[4]

[4] Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 58 II im Ortsteil Nuttel. Oldenburg, 15.05.2018

	In der Nachbarschaft werden Flächen landwirtschaftlich genutzt, wodurch es zu zeitlich begrenzten Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen kann. Bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und zu tolerieren.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan[5]	
Das Plangebiet ist als Gebiet zur Erhaltung von Wallhecken ausgewiesen.	Den Zielen des Landschaftsrahmenplans kann nicht gefolgt werden, da der Schutzstatus der Wallhecken im Plangebiet aufgehoben wird.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind[6]. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

---

5 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

6 Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)[7]: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind[8], liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) bieten die Gehölze der Baum-Wallhecke geeignete Lebensraumpotentiale für Vogel- und Fledermausarten[9]. Die älteren Eichenbestände können potentielle Nistplätze für Vögel sowie Quartiersstandorte für Fledermäuse bieten. Die Gras- und Staudenflur entlang des südlich verlaufenden Grabens sowie das anschließende Brombeergestrüpp kann von Bodenbrütern genutzt werden. Auf den Flächen des Intensivgrünlands liegt aufgrund der intensiven Nutzung ein verhältnismäßig geringes Potential für Bodenbrüter vor. Aufgrund der Siedlungsnähe ist die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten speziell in Siedlungsnähe eine Gefährdung bedeuten.

---

7 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

8 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „ nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

9 Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot

Die Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Verletzungs- und Tötungsverbotes von Individuen können bei Hinweisen auf konkrete Brutvogelvorkommen durch zeitliche Anpassungen der Baumaßnahmen vermieden werden. Gehölze sollten zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen (z. B. Gehölzfällungen) durch eine fachkundige Person untersucht werden. Die Vermeidung einer Betroffenheit von Vogelarten kann durch Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) erreicht werden. Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da keine potentiellen Quartiersbäume im Bereich der Erschließung (Wallhecke) vorhanden sind.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

2. Störungsverbot

Das von der Planung ausgehende Störpotential, z. B. durch Baumaßnahmen während der Brutzeiten der Vögel, wird als gering angenommen. Aufgrund dieser geringen Störwirkung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten Gehölz bewohnender Vogelarten und ggf. Niststätten in den Ruderalstreifen des südlichen Grabens betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut, so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von Gehölz brütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelnester an bzw. in Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Brutzeit weiterhin ein Schutz. Da im Bereich der Erschließung keine Bäume mit Quartierspotential für Fledermäuse oder Potential für mehrjährig genutzte Vogelnester vorhanden sind, werden keine mehrjährig genutzten Vogelnester oder Fledermausquartiere erwartet. Für Vogelarten, die jedes Jahr erneut ihre Nester bauen, besteht die ökologische Funktionsfähigkeit betroffener Lebensstätten innerhalb des Plangebietes oder in der näheren räumlichen Umgebung.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Zerstörungs-/Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar. Die Umsetzung der Planung wird hierdurch nicht dauerhaft gehindert.

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester betroffen sind. Fledermausquartiere werden innerhalb des Erschließungsbereichs (Wallhecke) aufgrund fehlender Quartiersqualitäten nicht erwartet. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. Mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch die Planung nicht betroffen, da keine Bäume mit potentiellen Quartiersstandorten oder mehrjährig genutzten Vogelnestern im Bereich der Erschließung vorkommen. Für Vogelarten, die jährlich erneut ihre Nester bauen, bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang hinreichen Ausweichmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung.

Auf Umsetzungsebene sind ggf. artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei erforderlichen Gehölzfällungen oder bei der Baufeldräumung auftreten können (z. B. Beachtung der Brutzeiten, Kontrolle aktuell genutzter Nester).

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

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 Drachenfels[10] erfasst.

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Pflanzen

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 für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet.

Im November 2017 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes. In der folgenden Tabelle sind die vorgefundenen Biotoptypen des Plangebietes[11] dargestellt.

Code	Biotoptyp / Ausprägung
BRR	Rubus-/Lianengetrüpp Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Gestrüpp aus Brombeere (*Rubus spec.*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*).
HWS	Strauch-Wallhecke Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlief ursprünglich eine durchgängige Baum-Wallhecke. Auf 40-50 m wurden die Bäume, vermutlich im Laufe dieses Jahres, gefällt. Mittlerweile treiben die Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) wieder aus. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*) und Brombeere (*Rubus spec.*) verdichten die Hecke.
HWB	Baum-Wallhecke Die Baum-Wallhecke an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze besteht hauptsächlich aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit 30 bis 80 cm Brusthöhendurchmesser. Vereinzelt stehen Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*), Hänge-Birken (*Betula pendula*) und Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) dazwischen. Die Krautschicht wird überwiegend von Echter Goldnessel (*Galeobdolon luteum*) dominiert.
FGR/UHM	Nährstoffreicher Graben / Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein nährstoffreicher Graben mit Wasserlinsen (*Lemna spec.*) auf der Gewässeroberfläche. Die Böschungsvegetation besteht u. a. aus Gewöhnlichem Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Große Klette (*Arctium lappa*), Gewöhnlichem Hornkraut (C*erastium holosteoides*), Gemeinem Seifenkraut (*Saponaria officinalis*) und Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

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

11 Siehe Anlage: Biotoptypenkarte

GI	Artenarmes Intensivgrünland Der größte Flächenanteil im Plangebiet wird von Intensivgrünland eingenommen. Die häufigsten Arten sind: Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*).

Tiere

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Das Plangebiet wird überwiegend von der intensiv genutzten Grünlandfläche (GI) eingenommen, die infolgedessen nur ein relativ geringes Lebensraumpotential für Tierarten bietet. Während der Kartierung wurden folgende Vogelarten gesichtet: Kohlmeise (*Parus major*), Amsel (*Tardus merula*), Fasan (*Phasianus colchicus*) und Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*). Die Wallhecken, insbesondere die Baum-Wallhecken (HWB), können mit ihren älteren Baumbeständen Brut- und Quartiersstandorte für Vogel- und Fledermausarten darstellen. Auch Insektenarten finden in diesen Strukturen Lebensraumpotentiale. Die bodennah dichtere Strauch-Wallhecke (HWS) und das Brombeergestrüpp (BRR) dienen z. B. dem Unterschlupf für Vogelarten und Kleinsäuger. Der südlich verlaufende Graben (FGR) mit halbruderaler Vegetation (UHM) weist Habitatpotential für z. B. Amphibien, Kleinsäugern, Insekten und Vogelarten auf.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurde hinsichtlich der Pflanzenwelt aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung keine besondere Artenvielfalt im Plangebiet erkannt. Da kein faunistisches Gutachten für das Plangebiet erstellt worden ist, können keine konkreten Aussagen zur faunistischen Vielfalt im Plangebiet gemacht werden. Allerdings ist auch hier aufgrund des anthropogenen Einfluss nicht mit einer hohen biologischen Vielfalt zu rechnen.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Die aktuelle Flora und Fauna im Plangebiet wird bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich zunächst weiterhin bestehen bleiben.

2.1.2 Fläche und Boden

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Das Plangebiet ist von einem Stauwasser beeinflussten Boden geprägt. Der vorherrschende Bodentyp ist Pseudogley-Podsol, mit einer dominierenden Bodenart aus Sanden.[12] Bisher ist die Fläche unversiegelt, so dass die Bodenfunktionen flächendeckend intakt sind.

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.[13]

[12] NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2017)

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Bodennutzungen und zukünftigen Entwicklungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet weist aufgrund der Bodenverhältnisse starke Schwankungen auf. Die Grundwasseroberfläche kann zeitweise in über einem Meter Tiefe liegen, oder aber nach starken Niederschlagsmengen oberflächennah anstehen.[14] Der Grundwasserkörper gehört zum „Leda-Jümme Lockergestein rechts“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist jedoch als schlecht bewertet.[15] Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten hat eine mittlere Einstufung. Demzufolge ist die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ebenfalls von mittlerer Bedeutung. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 151 bis 200 mm/a.[16]

Als Oberflächengewässer ist der südlich verlaufende Entwässerungsgraben „Wasserzug 14“ (Gewässer 3. Ordnung) zu nennen, der rd. 150 m westlich des Plangebietes in das Verordnungsgewässer „Nutteler Bäke“ (Gewässer 2. Ordnung, Gewässerkennzahl: 388212241) mündet. Die Mulde parallel zum Nutteler Weg dient der Entwässerung der Straße und führt nur sehr selten Wasser.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Nethen“ in der Schutzzone IIIB. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat aufgrund der Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Allgemeinwohl. Überschwemmungsgebiete sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.[17]

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Grundwasserbedingungen und der Oberflächengewässer bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht abzuleiten.

2.1.4 Klima und Luft

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Nuttel liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 795 mm.[18]

---

13 IBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2017)

14 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie HK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2017)

15 NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

16 NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2017)

17 NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

18 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2017)

Das Plangebiet befindet sich am Rande der dörflichen Lage von Nuttel, im Übergangsbereich zum ländlichen Raum und ist daher lokalklimatisch durch die umgebenden Acker- und Grünlandbereiche mit ihren klimaausgleichenden Funktionen geprägt.

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit einer relevanten Änderung der lufthygienischen Situation im Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet zu rechnen.

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

❑ ***Derzeitiger Zustand***

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.[19]

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch den Übergangsbereich der dörflichen Lage in die freie Landschaft gekennzeichnet. Nördlich des Plangebietes ist das Landschaftsbild durch die Siedlungsstrukturen von Nuttel bereits anthropogen überlagert und beeinflusst dadurch ebenfalls das Landschaftsbild des Plangebietes.

Richtung Westen und Osten wird die halboffene Landschaft durch (Wall-)Heckenstrukturen in kleinere Parzellen gegliedert. Die Landschaft ist überwiegend von Grün- und Ackerland geprägt. Vereinzelt sind Bauernhöfe (Süden) und Waldstrukturen (Westen) in näherer Umgebung zum Plangebiet vorhanden.

Die Eigenart und Schönheit der Landschaft ist im Plangebiet noch weitgehend wie in der freien Landschaft vorhanden. Die Baum-Wallhecke im Norden des Plangebiets schirmt die Sichtbeziehungen zu den Siedlungsstrukturen von Nuttel ab. Daher ist das Landschaftsbild im Plangebiet bisher als unbeeinträchtigt zu bewerten.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einem Fortbestand der aktuellen Nutzung und somit des aktuellen Landschaftsbildes zu rechnen.

2.1.6 Mensch

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich bewirtschaftet und unterliegt daher keiner Erholungsnutzung. In der Umgebung werden weitere Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt unmittelbar der „Nutteler Weg“ an das Plangebiet, der als Zufahrtsstraße zum Siedlungsgebiet von Nuttel dient.

---

19 Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmberg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

Die „Bokeler Landstraße“ (L 824), mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen verläuft rd. 230 m westlich des Plangebietes. In ca. 350 m nördlich liegt die „Rasteder Straße“ (L 826) mit ebenfalls hohem Verkehrsaufkommen. In der näheren Umgebung befinden sich drei relevante landwirtschaftliche Betriebe, von denen Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Aufgrund der Nähe zu den Landesstraßen ist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben. Der bestehende Siedlungsrand nördlich des Plangebietes ist nicht durch Geruchsbelastungen der oben genannten Hofstelle beeinträchtigt. Die Prüfung durch die Landwirtschaftskammer erfolgte im Rahmen der heranrückenden Bebauung durch den Bebauungsplan Nr. 58 I. Durch die Nähe zu den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es außerdem zu Geruchsbelastungen kommen. Die Vorbelastung durch Geruchsimmissionen ist allerdings als gering anzunehmen.

Auf der südwestlich gelegenen Hofstelle (ca. 200 m) befindet sich zudem eine Zimmerei. Für die gewerbliche Entwicklung sind durch die Außenbereichsnutzungen am Nutteler Weg bereits Einschränkungen vorhanden, so dass keine gewerbliche Lärmbelastung der Siedlungen nicht zu erwarten sind.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Weiterführung der bisherigen Nutzung zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Bodendenkmäler sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Als Kulturgüter sind die Wallhecken an der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebiets zu nennen.

Die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet ist als Sachgut zu benennen.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Weiterführung der bisherigen Nutzung und einem Fortbestand der Wallhecken auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

❑ ***Derzeitiger Zustand***

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 Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet sind besondere Wechselbeziehungen aufgrund der vorliegenden Wallhecken gegeben, die aufgrund ihrer kulturhistorischen Nutzungsform, ihrer Lebensraumbedeutung für die Fauna sowie aufgrund ihrer Landschaftsbild-prägenden Wirkung besondere Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern verdeutlichen.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen der aktuell vorherrschenden Wechselwirkungen zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung 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 (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt o. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche planungsrechtlich für den Neubau von einem Allgemeinen Wohngebiet mit zwei Einfamilienhäusern vorbereitet. Es kommt zu einer Neuversiegelung von bisher unversiegelten Bereichen und zum Teilverlust einer Wallhecke, die aufgrund der Auswirkungen auf die Naturhaushaltsfunktionen, Natura-2000-Verträglichkeit und Artenschutz zu beurteilen und zu bewerten sind.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Für die Zuwegung zum Plangebiet sind ein Durchbruch und damit die Beseitigung eines Teilbereichs der westlichen Wallhecke (aktuell Strauch-Wallhecke) verbunden. Dieser Bereich gehörte ehemals zu den angrenzenden Baum-Wallhecken. Allerdings wurden die Bäume in diesem Bereich bereits gefällt. Der Schutzstatus der Wallhecken im Plangebiet wird durch die Planung aufgehoben. Die Bäume auf den Wallhecken werden jedoch als zu erhalten festgesetzt.

Die Gewässer werden im Zuge der Planung ebenfalls teilweise überplant. Der südlich verlaufende Graben wird aufgeweitet, um das anfallende Oberflächenwasser abzuführen. Die Vegetation wird durch die Maßnahme zunächst entfernt, kann sich aber im Anschluss wieder entwickeln. Für die vorkommenden Tierarten entfällt dieser Bereich für die Dauer der Maßnahmenumsetzung. Die Entwässerungsmulde an der westlichen Plangebietsgrenze (außerhalb) wird für die Zuwegung abschnittsweise verrohrt und versiegelt und entfällt daher in diesem Bereich als Standort für Flora und Fauna.

Durch die Überplanung der unversiegelten Flächen sowie die Veränderungen an den Gewässern ist mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen im Plangebiet ermöglicht, die einen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bewirken. Die Neuversiegelung ist daher als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden kann. Der Oberflächenabfluss wird aufgrund der niedrigen GRZ lediglich geringfügig erhöht und dem südlich verlaufenden Graben zugeführt. Um das zusätzlich anfallende Wasser abzuführen, wird der Graben aufgeweitet. Aufgrund der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Nethen“ (Schutzzone IIIB) sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird (vgl. Teil I der Begründung Kap. 3.2.6).

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Durch den überwiegenden Erhalt der Gehölze ist keine nachteilige Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der geringen Grundflächenzahl ist von erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Luftqualität und das Kleinklima nicht auszugehen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Der Siedlungsrand von Nuttel wird durch die Planung weiter Richtung Süden erweitert. Für die Zuwegung wird ein Teilbereich der westlichen Wallhecke (ehemals Baum-Wallhecke, aktuell Strauch-Wallhecke aufgrund von Baumfällungen) vollständig zerstört. Der Schutzstatus der restlichen Wallhecken im Plangebiet wird aufgehoben. Die Bäume auf den Wallhecken werden jedoch als zu erhalten festgesetzt. Innerhalb der nördlich verlaufenden Wallhecke werden drei alte Eichen als zu erhalten festgesetzt, um den Charakter des Ortsbildes zu erhalten. Zur Eingrünung in die Landschaft ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Anpflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und dem überwiegenden Erhalt der Gehölze auf den Wallhecken wird durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft erwartet. Der Verlust der Wallhecken ist als geschützter Landschaftsbestandteil jedoch an anderer Stelle wieder herzustellen.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Verkehrslärm

Die künftigen Baugrundstücke haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts. Das geplante Baugebiet befindet sich in ca. 230 m Entfernung zur L 824 und in ca. 350 m zur L 826. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm bestehen. Zudem besteht in Richtung L 826 eine abschirmende Bebauung durch die vorhandene Siedlung in Nuttel.

Gewerbelärm

Der ausgehende Gewerbelärm von der südwestlich gelegenen Hofstelle mit der Zimmerei ist durch die Wohnnutzung im Außenbereich Nutteler Weg 41 bereits eingeschränkt. Beeinträchtigungen für das Plangebiet werden daher nicht erwartet.

Geruchsemissionen

Zur planerischen Konfliktbewältigung wurde ein Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer erstellt[20]. Für ein Allgemeines Wohngebiet gilt ein Immissionsgrenzwert von 0,10 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie). Im Ergebnis wird im Plangebiet ein belästigungsrelevanter Wert von maximal 0,10 erreicht. Dieser wird auch nur in den Randbereichen erreicht, wo keine Bebauung erfolgt. Im Bereich der Bauflächen sind die Werte noch geringer. Damit bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung von Wohnhäusern in einem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich.

Im Zuge der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung können zeitweise Geruchsimmissionen auftreten. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und als solche im Plangebiet hinzunehmen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholung sind daher nicht zu erwarten.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Schutzstatus der Wallhecken im Plangebiet wird durch die Planung aufgehoben. Ein Teilbereich der Wallhecke, als geschützter Landschaftsbestandteil, geht im Zuge der Planung als Kulturgut vollständig verloren. Der Verlust der Wallhecke wird an anderer Stelle wieder ausgeglichen werden.

Die Grünlandfläche geht als Sachgut verloren.

(Hinweis: Sollten sich Hinweise bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ergeben, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.)

[20] Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 58 II im Ortsteil Nuttel. Oldenburg, 15.05.2018

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Durch die Planung wird im Zuge der Erschließung ein Teilbereich der westlichen Wallhecke zerstört. Somit gehen ebenfalls die besonderen Wechselwirkungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Kulturgüter und Landschaftsbild verloren.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen:

- Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB):

  Zur landschaftlichen Einbindung und für den Erhalt des Ortsbildes werden innerhalb der nördlich gelegenen Wallhecke drei alte, ortsbildprägende Eichen als zu erhalten festgesetzt.

  Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

  Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 10 m festgesetzt. Mit dieser Maßnahme wird die Sichtbarkeit des Wohngebiets in der Landschaft verringert.

- Maßnahmen zum Gewässerschutz

  In der mit M1 (Planzeichnung) gekennzeichneten privaten Grünfläche ist ein naturnaher Graben zur Rückhaltung von Oberflächenwasser herzustellen.

- Maßnahmen für das Schutzgut Mensch

  Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Menschen werden im Allgemeinen Wohngebiet bestimmte bauliche Nutzungen (z. B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

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, 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. Fledermausquartiere sind aufgrund der Habitatbedingungen innerhalb der überplanten Flächen nicht zu erwarten. Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- **Dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** von Vogel- und Fledermausarten sind durch die Planung nicht betroffen, da im Bereich der Erschließung (Strauch-Wallhecke) keine potentiellen Bäume mit Quartieren bzw. Baumhöhlen vorhanden sind.
- Amphibienschutz: Zum Schutz von möglichen Amphibienvorkommen (z. B. Grasfrosch, Erdkröte) ist bei Baumaßnahmen (z. B. Grabenaufweitung) die Beachtung der Laichzeiten (15. Februar bis 15. Mai) entscheidend. Nach der Laichzeit verlassen die oben genannten Amphibien gewöhnlich das Gewässer, so dass eine Tötung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
- Trinkwasserschutz: Alle Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass das Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“ (hier Schutzzone IIIB) in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird (vgl. Teil I der Begründung Kap. 3.2.6).
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Altbäume auf den Wallhecken, 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.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden.

➢ *Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen*

Zur Eingliederung in die Landschaft ist an der östlichen Plangebietsgrenze eine freiwachsende Laubgehölzhecke mit Pflanzgeboten (siehe Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen) gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgesehen. Die Bepflanzung erfolgt aus heimischen Laubgehölzen, zweireihig, lochversetzt und mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

➢ *Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs*

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebietsexternen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen.

Um zu ermitteln, inwieweit mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind, 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. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Durch die Planung wird der Schutzstatus der Wallhecken im Plangebiet aufgehoben. Für die Erschließung des Plangebietes über den „Nutteler Weg“ ergibt sich die Notwendigkeit des Wallheckendurchbruchs auf einer Länge von etwa 16 m. Diese sind entsprechend der Wertigkeit der Wallhecken mit einem Gehölzbestand im Verhältnis von 1:3 zu kompensieren. Des Weiteren wird der Wert der Wallhecken im Plangebiet aufgrund der heranrückenden Bebauung gemindert. Die damit einhergehende Beeinträchtigung der Wallheckenfunktionen ist auf einer Wallheckenlänge von 99 m ebenfalls über das Wallheckenschutzprogramm im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Insgesamt ist somit eine Wallheckenneuanlage von 147 m erforderlich. Aufgrund der gesonderten Ausgleichsmaßnahme der Wallhecke ist die Bewertung der Wallhecke in der nachfolgenden Bilanzierung nicht aufgeführt, um eine doppelte Kompensation zu vermeiden.

Tab.: Bewertung des Plangebiets im Ist-Zustand.

Nr.	Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
2.8.2	Rubus-/Lianengestrüpp	BRR	132	3	396
2.9.1	Strauch-Wallhecke	HWS	107	*gesonderte*	*Bewertung*
2.9.3	Baum-Wallhecke	HWB	265	*gesonderte*	*Bewertung*
4.13.3/ 10.4.2	Nährstoffreicher Graben/Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	FGR/UHM	36	3	108
9.6	Artenarmes Intensivgrünland	GI	3.342	2	6.684
			3.882		**7.188**

Tab.: Bewertung des Plangebiets im Planzustand.

Planung	Fläche [m²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,2)	2.983		
davon max. 30 % versiegelbar	895	0	0
davon max. 70 % unversiegelt (z. B. GRT)	2.087	1	2.087
Private Grünfläche, davon	900		
Maßnahmenfläche M1: Grabenaufweitung	320	3	960
Anpflanzfläche	244	3	732
Erhaltungsgebot	336	*gesonderte*	*Bewertung*
	3.882		**3.779**

Die Bilanzierung hat ein Kompensationsdefizit von **3.409 Werteinheiten** ergeben. Es wird eine externe Kompensationsfläche erforderlich.

- *Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen*

  Die Wallheckenkompensation (Anlage einer 147 m langen Wallhecke) ist über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland auszugleichen.

- *Fazit zur Eingriffsbilanzierung*

Die Kompensation der Wallhecken erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland. Die Maßnahmen und die Fläche für das ausstehende Kompensationsdefizit von **3.409 Werteinheiten** werden im weiteren Verfahren ermittelt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Das Ziel der Planung ist die Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes am südlichen Siedlungsrand von Nuttel. Die Siedlungserweiterung folgt dabei der Entwicklung vorangegangener Bebauungspläne entlang des Nutteler Weges, die zuletzt nördlich des Plangebietes erschlossen wurden. Durch die offene Bauweise bleibt der dörfliche Charakter von Nuttel erhalten. Anderweitige Konzepte wie z.B. eine höhere Verdichtung würden der Lage am Siedlungsrand entgegenstehen und werden daher nicht verfolgt.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen. Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Allgemeinen Wohngebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2016)[21]
- Die Ausführungen zum Artenschutz sind als Potentialanalyse konzipiert.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers[22], des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz[23] und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland[24] ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend 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. 58 II „Nuttel“ auf, um Wohngrundstücke zur Eigenentwicklung bereitzustellen. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 58 II wird das Baugebiet „Nutteler Weg“ am südlichen Ortsrand zu erweitert.

Das Plangebiet liegt rd. 1 km südöstlich von Wiefelstede im Anschluss an die bebaute Ortslage am Nutteler Weg und umfasst eine Größe von 3.882 m². Das Plangebiet wird aktuell für intensive Grünlandwirtschaft genutzt.

An der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wird das Plangebiet von Wallhecken eingefasst; die östliche Grenze bildet eine Strauchhecke (außerhalb des Plangebiets) und im Süden verläuft ein Entwässerungsgraben entlang der Grenze. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet (Ackerbau, Grünland); im Norden grenzt unmittelbar ein Wohngebiet an das Plangebiet.

Durch die Planung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **3.409 Werteinheiten** ermittelt.

---

21 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz: Olaf von Drachenfels – Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand Juli 2016)

22 NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie, und Geologie (LBEG)

23 Umweltkarten-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

24 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

Der Schutzstatus der Wallhecken im Plangebiet wird durch die Planung aufgehoben. Der Abschnitt der zerstörten Wallhecke (16 m) wird über eine gesonderte Wallheckenkompensation ausgeglichen. Im Verhältnis 3:1 ist eine neue Wallhecke anzulegen. Des Weiteren wird der Wert der restlichen Wallhecke aufgrund der heranrückenden Bebauung auf einer Länge von 99 m gemindert. Diese Beeinträchtigung ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Insgesamt ist daher eine Wallhecken-Neuanlage von 147 m erforderlich. Die Kompensation der Wallhecke erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland. Das ausstehende Kompensationsdefizit ist auf einer externen Kompensationsfläche auszugleichen. Die Kompensationsfläche mit den entsprechenden Maßnahmen wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester betroffen sind. Fledermausquartiere werden innerhalb des Erschließungsbereichs (Wallhecke) aufgrund fehlender Quartiersqualitäten nicht erwartet. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. Mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch die Planung nicht betroffen, da keine Bäume mit potentiellen Quartiersstandorten oder mehrjährig genutzten Vogelnestern im Bereich der Erschließung vorkommen. Für Vogelarten, die jährlich erneut ihre Nester bauen, bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang hinreichen Ausweichmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung.

Auf Umsetzungsebene sind ggf. artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei erforderlichen Gehölzfällungen oder bei der Baufeldräumung auftreten können (z. B. Beachtung der Brutzeiten, Kontrolle aktuell genutzter Nester).

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

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/4; NLWKN Stand Juli 2016
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreises Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Neubau von Wohngebäuden auf einer bisher als Grünland genutzten Fläche.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Die Planung sieht den Neubau zweier Einfamilienhäuser und einer Zuwegung vom Nutteler Weg vor. An der Ostgrenze des Plangebiets ist eine Gehölzanpflanzung vorgesehen. Der südlich verlaufende Graben wird aufgeweitet. Dadurch kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden und einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
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 Nutzung nicht in besonderem 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 Allgemeinen 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 benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Plangebietes sind überwiegend Wohngebiete ausgeprägt. Daran grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
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:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche der Grünlandflächen und der Wallhecke. Entfernen einer Wallhecke mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Bisher unversiegelte Flächen (Grünland, Wallhecke) werden neu versiegelt, die nicht mehr als potentieller Lebensraum zur Verfügung stehen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, Grabenaufweitung des südlichen Entwässerungsgrabens. Überbauung der Entwässerungsmulde, die parallel zum Nutteler Weg verläuft.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch den Betrieb des Wohngebietes gegenüber der aktuellen Nutzung minimal erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Mit der Planung entfallen Grünland und Gehölzanteile mit klimaausgleichender Funktion. Aufgrund der Kleinflächigkeit werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Der Teilverlust der im Plangebiet vorhandenen Wallhecke bedeutet einen gleichzeitigen Verlust der besonderen Wechselwirkungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Kulturgüter und Landschaftsbild. Der überwiegende Teil der Wallhecke bleibt jedoch erhalten.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Das Allgemeine Wohngebiet ist die Erweiterung des nördlich angrenzenden Siedlungsrandes. Durch die randliche Eingrünung und den überwiegenden Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinflusst.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden. Zur Vielfalt der Fauna kann ohne ausführliche Untersuchung keine konkrete Aussage gemacht werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt in rd. 1,7 km Entfernung. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Natura 2000 Gebietes (FFH-Schutzgebiet) wird aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärmimmissionen, jedoch sind betriebsbedingt keine relevanter Lärmemissionen zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Der vollständige Teilverlust der im Plangebiet vorhandenen Wallhecke und die Aufhebung des Schutzstatus der restlichen Wallhecke bedeuten einen gleichzeitigen Verlust der besonderen Wechselwirkungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Kulturgüter und Landschaftsbild.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Verlust von Grünlandflächen.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über vorhandene Straßen: „Nutteler Weg“.
sachgerechter 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.
f) 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.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als Gebiet zur Erhaltung von Wallhecken ausgewiesen. Diesen Zielen kann nicht gefolgt werden, da der Schutzstatus der Wallhecken im Plangebiet aufgehoben wird und ein Teilbereich der Wallhecke für die Zuwegung vollständig verloren geht.
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.
h) 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.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Der Teilverlust der im Plangebiet vorhandenen Wallhecke bedeutet einen gleichzeitigen Verlust der besonderen Wechselwirkungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Kulturgüter und Landschaftsbild. Der überwiegende Teil der Wallhecke bleibt jedoch erhalten.



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

Legende:

- Baugrundstücke
- geplante Gebäude
- Parzellengrenze
- Zufahrt
- Wall mit Bäumen
- Graben mit Aufweitung
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan 58 II im Ortsteil Nuttel

Erschließungskonzept

August 2018

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



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

Biotoptypen/Nutzungen

Wälder, Gehölze

BRR	Rubus-/Lianengestrüpp
HWB	Baum-Wallhecke
HWS	Strauch-Wallhecke

Gewässer

FGR/ UHM	Nährstoffreicher Graben/ Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Grünland

GI	Artenarmes Grünland

Sonstiges

Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan 58 II und 122. Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Nuttel

Biotoptypen und Nutzungen

Dezember 2017 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

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

26215 Wiefelstede, 23.08.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1177/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

122. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.09.2018	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 die 122. Änderung des Flächennutzungsplans, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2017 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 25.01.2018 in Claußens Gaststätte in Nuttel statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 18.01.2018.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Entwurf der 122. Flächennutzungsplanänderung inkl. Begründung sind beigefügt. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

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

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Abwägungsvorschläge Bürgerversammlung
- Planzeichnung Entwurf
- Begründung Entwurf
- Bestand Biotoptypen

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

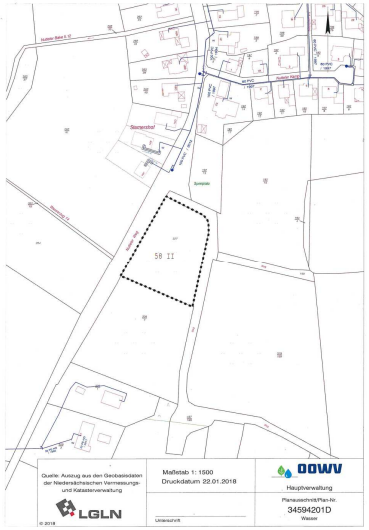
Gemeinde Wiefelstede
122. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 19.01.2018	Dieser Planung stehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken entgegen. Meine untere Landesplanungsbehörde weist jedoch darauf hin, dass die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 vorliegt, da diese im Nds. GVBI. Nr. 20/2017 vom 6.10.2017 neu bekannt gemacht wurde. Im Kapitel 1.5.2 der Begründung sollte korrigiert werden, dass das Plangebiet -hinsichtlich raumordnerischer Belange - nicht in einer Wasserschutzzone, sondern in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung liegt. Insgesamt ist dieses Kapitel um den Umgang mit den Festlegungen im Rahmen dieser Bauleitplanung zu ergänzen.	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird angepasst. Die Begründung wird um den Umgang mit dem Vorrang zur Trinkwassergewinnung ergänzt. Es werden Hinweise zum Grundwasserschutz aufgenommen.
		Meine untere Naturschutzbehörde bittet um Abstimmung der Kompensation mit ihr.	Die Kompensation wird bis zum Feststellungsbeschluss nachgewiesen.
		Die Ausführungen zur ÖPNV-Versorgung sollten entsprechend der Stellungnahme des VBN vom 08.01.2018 ergänzt werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Ausführungen zur ÖPNV-Versorgung werden ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Für den immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Änderungsbereiches (z. B. Geruchsimmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, reicht mir eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus.	Zur planerischen Konfliktbewältigung wurde ein Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer (Stand 15.05.2018) erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde geprüft, ob die geplante städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der im Umfeld dieser Planfläche gelegenen Geruchsemittenten, mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes drei landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung befinden, wurde die Geruchsimmission im Plangebiet ermittelt. Für ein Allgemeines Wohngebiet gilt ein Immissionsgrenzwert von 0,10 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009). Ein Immissionswert von 0,10 entspricht einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden. Die Geruchsemissionen von 3 landwirtschaftlichen Hofstellen wurden in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Nur für einen Betrieb wurde eine Betriebserweiterung angenommen. Bei den anderen Betrieben konnte die Berücksichtigung einer Betriebserweiterung unberücksichtigt bleiben, da dort eine Betriebserweiterung ausgeschlossen wurde. Im anderen Fall würde eine Aufstockung im Bereich der Rindviehhaltung nur zu irrelevanten Beiträgen zur Geruchsgesamtbelastung im Plangebiet führen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet die ermittelte belästigungsrelevante Kenngröße einen Wert von maximal 10 % erreicht. Diese werden auch nur in den Randbereichen erreicht, wo keine Bebauung erfolgt. im Bereich der Bauflächen sind die Werte noch geringer. Damit bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung von Wohnhäusern in einem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich.
		Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Es sollte im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft werden, ob die Fassung der BauNVO zu aktualisieren ist. Im Kapitel 5.2 der Begründung ist ein Feststellungsbeschluss und kein Satzungsbeschluss zu dokumentieren. Flächennutzungspläne und deren Änderungen sind keine Satzungen. Eine doppelte Dokumentation der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) in diesem Kapitel kann entfallen.	Die Hinweise werden beachtet, die Planunterlagen werden angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 23.01.2018	Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Frank Grote, Nutteler Weg 16d, 26215 Wiefelstede. In den Stallgebäuden der vorgenannten Hofstelle wird ein umfangreicher Milchviehbestand gehalten. Nach Angaben des Landwirtes Frank Grote ist eine geplante Aufstockung der Milchviehhaltung auf der Hofstelle zu berücksichtigen. Neben den von der Hofstelle Grote ausgehenden Geruchsemissionen sind nach Maßgabe der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) die von den Hofstellen Kuck, Rasteder Str. 1 und Bruns, Rasteder Str. 2, ausgehenden Geruchsemissionen als relevante Vorbelastung zu berücksichtigen. Im Vorfeld einer Ausbreitungsrechnung kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich der 122. Flächennutzungsplanänderung der gemäß GIRL gegenüber einem Wohngebiet heranzuziehende Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht können erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung zurückgestellt werden, wenn die geplante Aufstockung der Milchviehhaltung auf der Hofstelle Grote durch die geplante Ausweisung des Wohngebietes nicht beeinträchtigt wird.	Zur planerischen Konfliktbewältigung wurde ein Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer (Stand 15.05.2018) erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde geprüft, ob die geplante städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der im Umfeld dieser Planfläche gelegenen Geruchsemittenten, mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes drei landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung befinden, wurde die Geruchsimmission im Plangebiet ermittelt. Für ein Allgemeines Wohngebiet gilt ein Immissionsgrenzwert von 0,10 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009). Ein Immissionswert von 0,10 entspricht einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden. Die Geruchsemissionen von 3 landwirtschaftlichen Hofstellen wurden in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Nur für einen Betrieb wurde eine Betriebserweiterung angenommen. Bei den anderen Betrieben konnte die Berücksichtigung einer Betriebserweiterung unberücksichtigt bleiben, da dort eine Betriebserweiterung ausgeschlossen wurde. Im anderen Fall würde eine Aufstockung im Bereich der Rindviehhaltung nur zu irrelevanten Beiträgen zur Geruchsgesamtbelastung im Plangebiet führen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet die ermittelte belästigungsrelevante Kenngröße einen Wert von maximal 10 % erreicht. Diese werden auch nur in den Randbereichen erreicht, wo keine Bebauung erfolgt. im Bereich der Bauflächen sind die Werte noch geringer. Damit bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung von Wohnhäusern in einem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich.
3	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen 15.01.2018	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass eine gute ÖPNV-Erschließung auch ein gutes Fahrtenangebot an den Haltestellen voraussetzt. Daher sollte der Hinweis ergänzt werden, dass die Linie 370 überwiegend und die Linie 334 ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Hinweise werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 08.01.2018	Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.  	Die Hinweise werden beachtet. Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	EWE NETZ GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 21.12.2017	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs-und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können -damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	EWE NETZ GmbH	Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032248.	Die Hinweise werden beachtet.
6	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 16.01.2018	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.12.2017. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 25.01.2018	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 25.01.2018	Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen, in der Umgebung befinden sich aber mehrere archäologische Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.
9	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst 34 Marienstraße 34 30171 Hannover 22.12.2017	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Eine Luftbildauswertung zur Gefahrenabwehr ist nicht erforderlich, da sich die Luftangriffe seinerzeit auf das Fliegerhorst-Gelände konzentriert haben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, Schreiben vom 28.12.2017

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor.

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 58 II „Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg, Erweiterung“ und 122. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 3 (1) BauGB am 25. Januar 2018, um 18.00 Uhr in Claußens Gaststätte, Nuttel, Rasteder Straße 5, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
BM Pieper begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Anschließend erläutert er ausführlich das Bauleitplanverfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Frau Abel, NWP, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung anhand einer Präsentation.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
BM Pieper erklärt auf Anfrage, dass die Gemeinde nicht Eigentümer der Fläche sei und der Eigentümer die Grundstücke noch nicht veräußert habe. Herr Klarmann, Eigentümer der Fläche, fügt hinzu, dass seine Tochter ein Grundstück erhalten werde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Herrn Buschmann befürchtet, dass sich die Breitbandversorgung für ihn durch das Neubaugebiet verschlechtern werde, und fragt nach etwaigen Ausbauplänen. BM Pieper erklärt, dass seines Wissens nach zurzeit kein Ausbau des Breitbandnetzes geplant sei. Die Qualität der Breitbandversorgung werde durch die Anzahl der Anschlüsse, hauptsächlich jedoch durch die Entfernung zum Kabelverzweiger bestimmt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Herr Lübben weist darauf hin, dass sich der Nutteler Weg in einem schlechten Zustand befindet. Er möchte wissen, ob das Pflaster nach Abschluss der Bauvorhaben aufgenommen und neu verlegt wird. BM Pieper entgegnet, dass eine Sanierung des Nutteler Weges derzeit nicht geplant sei. Schäden, die im Rahmen von Baumaßnahmen entstehen, werden auf Kosten der Verursacher beseitigt. Hierzu werde Im Vorfeld der Ist-Zustand der Straße festgestellt und dokumentiert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage von Frau Lübben erklärt BM Pieper, dass es aktuell keine Pläne für eine weitere Wohnbebauung in Nuttel gebe.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Herr Krug schlägt vor, die Zufahrt zu den Baustellen vorzuschreiben, da die Straße teilweise saniert wurde. BM Pieper sagt eine Überprüfung vor. Die Anzahl der Bauvorhaben sei in diesem Fall jedoch sehr überschaubar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
Auf Anfrage von Herrn Krug erklärt, BM Pieper, dass nach dem Zielkonzept Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen sei, den Bedarf zu 80 % in den Grundzentren und zu 20 % in den Ortsteilen zu decken. So hätten Familienangehörige die Chance im Ort bleiben zu können. Ein Misch- oder Gewerbegebiet sei in Nuttel zurzeit nicht vorgesehen. Ob sich dies in naher oder ferner Zukunft ändern werde, könne er nicht vorhersagen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Herr Steinmann bemängelt, dass die Anlieger des Meesjenweges die Kosten für den Ausbau übernehmen müssen während die Anlieger in diesem Fall „mit einem blauen Auge davonkommen würden“. BM Pieper hält entgegen, dass es für die Gemeinde keinen Grund für den Ausbau des Meesjenweges gegeben habe, da sich dieser im Außenbereich befinde. Der Ausbau sei Wunsch der Anlieger gewesen, so dass hier eine Kostenübernahme durch die Anlieger vereinbart wurde. Da keine Straßenausbaubeitragssatzung vorliege, könne die Gemeinde die Anlieger des Nutteler Weges nicht zur Finanzierung einer Straßensanierung heranziehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Herr Krug weist darauf hin, dass sich der Spielplatz am Nutteler Weg in einem tristen Zustand befindet. Ratsmitglied Claußen entgegnet, dass bereits neue Spielgeräte bestellt worden seien.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. BM Pieper schließt die Versammlung um18.25 Uhr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 122. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5)

Maßstab: 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Planverfasser

Die 122. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 122. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 122. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 122. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 122. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Genehmigung

Die 122. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

Beitrittsbeschluss

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

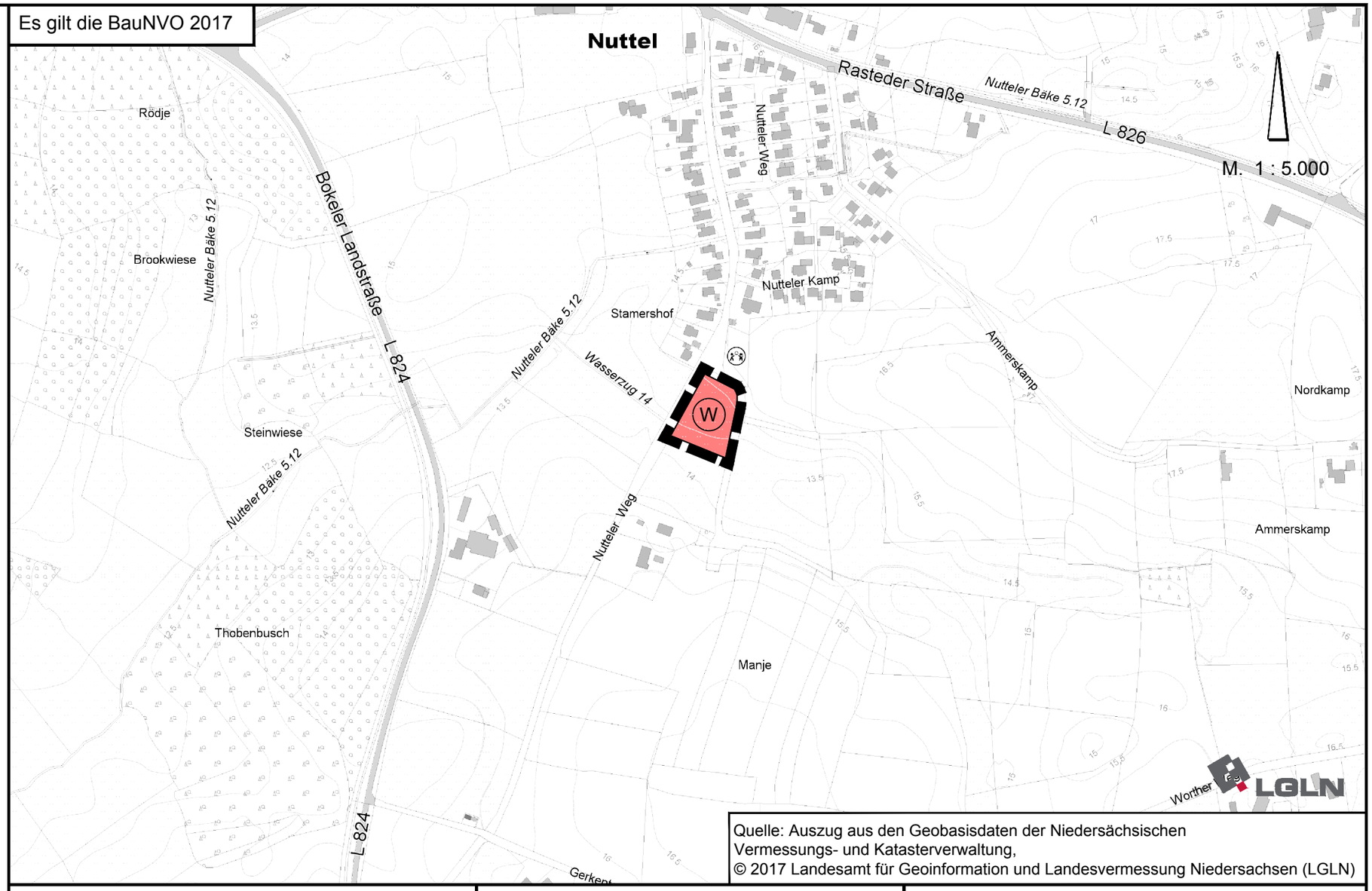
Die 122. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



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

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 122. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.
Die 122. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 122. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 122. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

W — Wohnbaufläche

Geltungsbereich der FNP-Änderung

Gemeinde Wiefelstede

122. Flächennutzungsplanänderung

Stand: August 2018

Entwurf

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

122. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil Nuttel



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 Änderungsbereich 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. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 6
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 6
3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 6
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 6
3.2 Relevante Abwägungsbelange 8
3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung 8
3.2.2 Belange der Raumordnung 8
3.2.3 Verkehrliche Belange 8
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 9
3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 9
3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft 10
3.2.7 Klimaschutz 11
3.2.8 Belange der Landwirtschaft 11
3.2.9 Denkmalpflege 12

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 12

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 12
5.1 Ver- und Entsorgung 12
5.2 Daten zum Verfahrensablauf 13

TEIL II: UMWELTBERICHT 14

1. EINLEITUNG 14
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 14
1.2 Ziele des Umweltschutzes 14
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes 18
1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet 19
1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG 20
1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit 21

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 21
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 21
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 21
2.1.2 Fläche und Boden 23

2.1.3 Wasser 23
2.1.4 Klima und Luft 24
2.1.5 Landschaft 25
2.1.6 Mensch 25
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 26
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 26
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 26
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 27
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 27
2.2.3 Auswirkungen auf Wasser 27
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 28
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 28
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 28
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 29
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 29
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen 29
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 29
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 30
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 31
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen 31

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 32
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 32
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 32
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen 33

ANLAGEN

Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen

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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Ortsteil Nuttel Wohnbauflächen zu Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes darzustellen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Änderungsbereich

Der ca. 0,39 ha große Änderungsbereich liegt am südlichen Siedlungsrand von Nuttel und erfasst einen Bereich östlich des Nutteler Wegs.

Der genaue Änderungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche am Nutteler Weg. Entlang der westlichen sowie der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben. Des Weiteren verläuft an der westlichen sowie südlichen Plangebietsgrenze eine geschützte Wallhecke. Im Süden und Osten grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Nördlich schließt unmittelbar ein Spielplatz an.

Räumlich ist der nördliche Bereich durch Siedlungsflächen bis zur Rasteder Straße (L 826) geprägt. Hier befinden sich überwiegend eingeschossige Einfamilienhausstrukturen. Im westlichen, südlichen und östlichen Umfeld sind neben den Bewirtschaftungsflächen einzelne Grundstücke im Außenbereich vorhanden.

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 für den Landkreis Ammerland RROP 1996 ist Wiefelstede als Grundzentrum ausgewiesen.

Die zusammenhängend bebauten Flächen in Nuttel sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Der Planbereich liegt in Randlage von Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft, für die Erholung und für die Landwirtschaft (aufgrund von besonderen Funktionen der Landwirtschaft und aufgrund von hohem, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials). Zudem befindet es sich innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die nördlich angrenzende Fläche ist durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Im nördlichen und nordöstlichen Anschluss sowie nordwestlich des „Nutteler Weg“ sind durch die 26. Und 89. FNP-Änderung sowie durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede Wohnbauflächen dargestellt. Östlich, westlich sowie südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan.

Im Anschluss an die Rasteder Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 58 aus dem Jahre 1985 mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer öffentlichen Grünfläche für einen Spielplatz.

Für den nördlich angrenzenden Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 58 I aus dem Jahr 1997. Dort sind nördlich angrenzend an das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, ein Feuerlöschteich und eine Wertstoffsammelstelle festgesetzt. Im Anschluss daran ist ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Westlich des Nutteler Wegs wurde der o.g. Spielplatz als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Westlich des „Nutteler Wegs“ gilt der Bebauungsplan Nr. 58, 2. Änderung und Erweiterung. Dieser hat die o.g. landwirtschaftliche Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und erweitert.

1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

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

Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 46,64 ha (ca. 614 Haushalte) vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon sollen 10,41 ha in den dörflichen Ortsteilen, unter anderem auch in Nuttel, abgedeckt werden. Für Nuttel ist dabei eine Siedlungsentwicklung in kleinem bis mittleren Umfang in den Bereichen der Landes- und Kreisstraßen und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Dabei soll hier der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern gedeckt werden. Mehrfamilienhäuser sind hier nicht vorgesehen. Diese Siedlungsentwicklung soll vorrangig der Sicherung der Eigenentwicklung dienen.

Dabei sollen in den ländlichen Ortsteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen die entsprechenden Gebäudestrukturen und Grundstücksgrößen so zugeordnet werden, dass die prägenden regionstypischen Strukturen gewahrt und weiterentwickelt werden.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung die Schaffung von Wohngrundstücken für die Eigenentwicklung in Nuttel in einem geringen Umfang. Im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsflächen sollen auf dem angrenzenden Flurstück 227 entsprechend dem Wohnbauflächenentwicklungskonzept dörflich strukturierte Wohngrundstücke entstehen. Durch die ca. 0,39 ha große Erweiterung wird die vorhandene Siedlungsentwicklung arrondiert.

Die Erschließung des Planbereichs ist durch den Nutteler Weg gesichert. Dieser führt im Norden auf die Rasteder Straße (L 826), die im Westen eine Anbindung an die Landesstraße 824 und damit an das Grundzentrum Wiefelstede sichert. Im Osten führt die L 826 in die Gemeinde Rastede. Im Süden führt der Nutteler Weg auf die L 824. Im nahegelegenen Grundzentrum sind Versorgungseinrichtungen vorhanden.

Vorgesehen ist eine dörfliche Einzelhausbebauung unter Berücksichtigung und Ergänzung der wertegebenden Landschaftsbestandteile.

Zur Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbaufläche wird die 122. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 58 II aufgestellt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Von Seiten der Fachbehörden wurden 10 Stellungnahmen abgegeben, davon 1 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Die Hinweise zum Landesraumordnungsprogramm und zum Regionalen Raumordnungsprogramm werden beachtet. Die Begründung wird angepasst. Die Begründung wird um den Umgang mit dem Vorrang zur Trinkwassergewinnung ergänzt. Es werden Hinweise zum Grundwasserschutz aufgenommen.

Die Anregungen zu den Belangen des Naturschutzes werden berücksichtigt. Die Kompensation wird bis zum Feststellungsbeschluss nachgewiesen.

Der Hinweis zur ÖPNV-Versorgung wird beachtet, die Ausführungen werden ergänzt.

Die Anregung zum immissionsschutzrechtlichen Nachweis der Konfliktbewältigung zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und der geplanten Nutzung wird berücksichtigt. Hierzu wurde ein Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer erstellt. Die Abwägung wird entsprechend ergänzt.

Der Hinweis, dass zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine weiteren Hinweise vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Anpassung der Planunterlagen werden beachtet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Hinweise zur Vorbelastung durch 3 Betriebe und zur Berücksichtigung der Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes werden zur Kenntnis genommen. Zur Konfliktbewältigung wurde ein Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer erstellt. Demnach bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Die Hinweise zur ÖPNV-Versorgung werden beachtet, die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

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

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

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

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

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung 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 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf und zu 20 % in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gedeckt werden soll. In Nuttel erfolgt die jetzige Planung im Anschluss an ein vorhandenes Baugebiet; die dort vorhandene Erschließungsstraße kann entsprechend genutzt werden, so dass die vorhandene Infrastruktur in die Planung eingebunden wird. Die geplante Entwicklung mit nur zwei Baugrundstücken steht den Zielen der Landesraumordnung damit nicht entgegen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland ist damit ausreichend begründet (gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB).

3.2.2 Belange der Raumordnung

Da sich das Plangebiet lediglich in Randlage zu den Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft sowie für die Erholung befindet und randliche Gehölze erhalten und ergänzt werden, wird die raumordnerische Vorsorge nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der Landwirtschaft wird mit 0,39 ha nur 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 und für die Landwirtschaft (aufgrund von besonderen Funktionen der Landwirtschaft und aufgrund von hohem, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials) nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Lage in einem Vorranggebiet für die Wassergewinnung ist kein Planungshindernis, dort liegen auch die bereits vorhandenen Siedlungsflächen. Zum Wasserschutz sind entsprechende Vorgaben zu beachten, auf die nachrichtlich hingewiesen wird.

3.2.3 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet liegt südlich des Wohngebiets „Nutteler Weg“ und kann über die Gemeindestraße Nutteler Weg mit Anbindung an die Rasteder Straße (L 826) im Norden und die Bokeler Landstraße (L 824) im Süden erschlossen werden.

- **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 „Nuttel Wendeplatz“, „Nuttel Claußen“ und „Nuttel Wemkenstraße“. Die Haltestellen werden durch die Linie 334 „Bokel-Wiefelstede“ und die Linie 370 „Rastede-Bad Zwischenahn“ bedient. Die Linie 370 ist überwiegend und die Linie 334 ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Der Planbereich liegt insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.4 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 pro Tag und die L 826 mit rund. 8.500 Fahrten pro Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010). Das geplante Baugebiet befindet sich in ca. 230 m Entfernung zur L 824 und in ca. 350 m zur L 826. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm bestehen. Zudem besteht in Richtung L 826 eine abschirmende Bebauung durch die vorhandene Siedlung in Nuttel.

- **Geruchsemissionen**

Westlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle an der L 824. Im Rahmen der Aufstellung der heranrückenden Bebauung durch den Bebauungsplan Nr. 58 I hat die Landwirtschaftskammer seinerzeit aufgrund der Entfernung zwischen der Hofstelle und dem Siedlungsbereich keine Bedenken geäußert. Die Siedlungsflächen rücken nunmehr ca. 50 m weiter an die Hofstelle heran. Aufgrund der immer noch vorhandenen Entfernung von ca. 200 m werden relevante Geruchsimmissionen nicht erwartet.

- **Gewerbelärm**

Auf der o.g. Hofstelle befindet sich eine Zimmerei, die während der Tageszeit gelegentlich im Freien schallintensivere Arbeiten durchführt. Beim maßgeblichen Immissionsort Nutteler Weg 41 in 200 m Entfernung dürfen Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten werden. Davon abgeleitet wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58, 2. Änderung eine überschlägige Berechnung vom Gewerbeaufsichtsamt durchgeführt. Demnach ist am Rand des Bebauungsplangebietes Nr. 58, 2. Änderung ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) zu erwarten, der unter dem Richtwert von 55 dB(A) liegt. Der Änderungsbereich liegt in etwa 250 m Entfernung zu den Schallaktivitäten. Da der Richtwert in 300 m Entfernung nicht ausgenutzt wird, wird davon ausgegangen, dass es auch in dem näher gelegenen Plangebiet zu keine unzulässigen Immissionen kommt.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Im Rahmen 122. FNP-Änderung wird ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung), der neben weiteren Umweltbelangen die Belange von Natur und Landschaft beinhaltet. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden auch die Eingriffsregelung und die Vorgaben des Artenschutzes abgehandelt.

➢ **Natura-2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 1,7 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.[1] Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.

➢ **Eingriffsregelung**

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von 1.553 m² ermöglicht. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein überschlägiges Kompensationsdefizit von 6.347 Werteinheiten ermittelt. Das genaue Kompensationsdefizit sowie die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Parallelverfahren auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplanebene) ermittelt.

➢ **Artenschutz**

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gegenüber Vogel- und Fledermausarten sind bei der Baufeldräumung und bei Umbaumaßnahmen nistende Vogelarten und besetzte Fledermausquartiere zu beachten. Gehölzfällungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindliche Vogel- und Fledermausquartiere betroffen sind. Soweit mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind, müssen zudem ggf. vorgezogene Maßnahmen ergriffen werden, um der betroffenen Vogel-/Fledermausart Ausweichmöglichkeiten im räumlich funktionalen Zusammenhang zu gewährleisten. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind auf Umsetzungsebene zu beachten.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft

➢ **Grundwasserschutz**

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen. Die Anforderungen für Baugebiete in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten werden beachtet.

Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- *Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik*
- *Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten"*
- *Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAwS)*
- *Anwendung der RiStWaG*

1 NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013) verwiesen. Es gilt die Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Nethen vom 05.11.2003.

- **Oberflächenentwässerung**

Das Niederschlagswasser soll im Rahmen der schadlosen Oberflächenentwässerung in den südlich angrenzenden Graben eingeleitet werden. Somit ist die schadlose Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

3.2.7 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gehölze der Wallhecke bis auf den erforderlichen Durchbruch erhalten bleiben, der offene Graben erhalten wird und Anpflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehen werden.

3.2.8 Belange der Landwirtschaft

Eine landwirtschaftliche Vorbelastung besteht durch landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld des Plangebietes. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Frank Grote am Nutteler Weg mit Milchviehbestand und geplanter Aufstockung der Milchviehhaltung. Weiterhin sind die Hofstellen Kuck und Bruns an der Rasteder Straße als relevante Vorbelastung zu berücksichtigen. Zur planerischen Konfliktbewältigung wurde ein Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer (Stand 15.05.2018) erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde geprüft, ob die geplante städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der im Umfeld dieser Planfläche gelegenen Geruchsemittenten, mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes drei landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung befinden, wurde die Geruchsimmission im Plangebiet ermittelt. Für ein Allgemeines Wohngebiet gilt ein Immissionsgrenzwert von 0,10 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009). Ein Immissionswert von 0,10 entspricht einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden.

Die Geruchsemissionen von 3 landwirtschaftlichen Hofstellen wurden in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Nur für einen Betrieb wurde eine Betriebserweiterung angenommen. Bei den anderen Betrieben konnte die Berücksichtigung einer Betriebserweiterung unberücksichtigt bleiben, da dort eine Betriebserweiterung ausgeschlossen wurde. Im anderen Fall würde eine Aufstockung im Bereich der Rindviehhaltung nur zu irrelevanten Beiträgen zur Geruchsgesamtbelastung im Plangebiet führen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet die ermittelte belästigungsrelevante Kenngröße einen Wert von maximal 10 % erreicht. Diese werden auch nur in den Randbereichen erreicht, wo keine Bebauung erfolgt. im Bereich der Bauflächen sind die Werte noch geringer. Damit bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung von Wohnhäusern in einem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich.

3.2.9 Denkmalpflege

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. In der Umgebung befinden sich aber mehrere archäologische Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Bei Hinweisen auf Bodenfunde ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Änderungsbereich werden Wohnbauflächen dargestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung werden die grünordnerischen Maßnahmen sowie Maßnahmen zu Oberflächentwässerung und zur baulichen Ausnutzung getroffen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	11.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	21.12.2017 26.01.2018
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	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung 122. Änderung des Flächennutzungsplanes
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 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 vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 03. November 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 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt mit der 122. Änderung des Flächennutzungsplans Wohngrundstücke für die Eigenentwicklung bereitzustellen. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Umsetzung der Planung wird durch die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets vorbereitet.

Das Plangebiet liegt rd. 1 km südöstlich von Wiefelstede im Anschluss an die bebaute Ortslage am Nutteler Weg und umfasst eine Größe von 3.882 m². Das Plangebiet wird aktuell für intensive Grünlandwirtschaft genutzt. An der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wird das Plangebiet von Wallhecken eingefasst; die östliche Grenze bildet eine Strauchhecke (außerhalb des Plangebiets) und im Süden verläuft ein Entwässerungsgraben entlang der Grenze. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet (Ackerbau, Grünland); im Norden grenzt unmittelbar ein Wohngebiet an das Plangebiet.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 58 II aufgestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1 (5) BauGB: Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.	Die 122. FNP-Änderung bereitet eine Neuausweisung für eine Wohnbaufläche vor, um der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen. Auf nachgeordneter Planungsebene werden zum Erhalt des Landschaftsbildes Festsetzungen getroffen.
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...	Durch die geplante Wohnbaufläche wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.
§ 1 (6) Nr. 7 b) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen … die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 1,7 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.[2] Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.
§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird auf nachgeordneter Planungsebene z. B. durch das Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen.
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Die Belange des Klimaschutzes werden nicht auf FNP-Ebene geregelt, sondern werden entsprechend auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplanebene) berücksichtigt.

[2] NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 (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

- *die biologische Vielfalt,*
- *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich zum einen durch die Wallhecke als auch durch den Graben und dem Grünland im Plangebiet.

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung im Geltungsbereich ermöglicht, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts darstellt und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung auszugleichen ist. Im Zuge der Erschließung wird voraussichtlich ein Teilbereich der Wallhecke entfernt.

Eine relevante Veränderung des Landschaftsbildes ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

§ 20 (2) Teile von Natur und Landschaft können geschützt werden

1. *nach Maßgabe des § 23 als Naturschutzgebiet,*
2. *nach Maßgabe des § 24 als Nationalpark oder als Nationales Naturmonument,*
3. *als Biosphärenreservat,*
4. *nach Maßgabe des § 26 als Landschaftsschutzgebiet,*
5. *als Naturpark,*
6. *als Naturdenkmal oder*
7. *als geschützter Landschaftsbestandteil*

In rd. 1,7 km Entfernung (südwestlich) liegt das Naturschutzgebiet „Mansholter Holz und Schippstroht an der Nutteler und Bokeler Bäke“ (NSG WE 00279). Rund 1,2 km südöstlich befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Bokelerburg“ (GLB WST 00022). Westlich des Plangebiets, in rd. 250 m, beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Wandflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097) und dient dem Schutz des FFH-Gebiets „Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke“.[3]

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den geschützten Bereichen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung nicht erkennbar.

§ 29 (1) Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. *zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,*
2. *zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,*
3. *zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder*
4. *wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätte bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.*

An der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich Wallhecken die gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile gelten. Durch die Planung kommt es im Zuge der Erschließung voraussichtlich zu einem Teilverlust der westlichen Wallhecke. Der genaue Verlust der Wallhecke wird auf nachgeordneter Planungsebene konkretisiert. Des Weiteren werden auf nachgeordneter Planungsebene ggf. Festsetzungen getroffen, um dem Wallheckenschutz Rechnung zu tragen.

[3] NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klima-schutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

§ 30 (1) Gesetzlich geschützte Biotope: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt.	Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.
§ 44 (1) Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. ► *Fang-/Verletzungs-/Tötungsverbot* ► *Störungsverbot* ► *Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*	Die Ziele des Artenschutzes werden in Kapitel 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes behandelt.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 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.	Durch die Planung wird eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche vorbereitet, wodurch es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte kommt. Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.
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.	Im Plangebiet ist aufgrund der Kleinflächigkeit und einer geringen GRZ nicht mit einer erheblichen Änderung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Die Oberflächenentwässerung kann über den südlich verlaufenden Graben erfolgen. Erforderliche Maßnahmen werden auf nachgeordneter Planungsebene konkretisiert. Eine erhebliche Änderung des Wasserhaushalts wird mit der Planung nicht ausgelöst. Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“ und gehört zur Schutzzone IIIB. Eine Beeinträchtigung wird nicht erwartet.
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.	Mit der Umsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden keine relevanten Emissionen erwartet. Aus der Umgebung wirken Geruchsimmissionen auf das Plangebiet ein, die einen Maximalwert von 0,10 erreichen. Dieser wird nur in den Randbereichen und nicht im Bereich der Bebauung erreicht. Ein geruchsimmissionsschutzfachlicher Konflikt wird im Plangebiet nicht ausgelöst.[4] In der Nachbarschaft werden Flächen landwirtschaftlich genutzt, wodurch es zu zeitlich begrenzten

4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 58 II im Ortsteil Nuttel. Oldenburg, 15.05.2018

	Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen kann. Bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und zu tolerieren.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan[5]	
Das Plangebiet ist als Gebiet zur Erhaltung von Wallhecken ausgewiesen.	Die Ziele des Landschaftsrahmenplans werden bei der Planung nach Möglichkeit berücksichtigt. Aufgrund der vorhandenen Wallhecken im Geltungsbereich können jedoch Konflikte mit den Zielen des Landschaftsrahmenplans auftreten.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind[6]. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten

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

---

5 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

6 Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

In § 44 (5) BNatSchG sind für nach § 15 Abs. 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1. oder Abs. 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Einschränkungen der Verbote formuliert:

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Ein Verstoß gegen das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Ein Verstoß gegen das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten 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.

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) bieten die Gehölze der Baum-Wallhecke geeignete Lebensraumpotentiale für Vogel- und Fledermausarten[7]. Die älteren Eichenbestände können potentielle Nistplätze für Vögel sowie Quartiersstandorte für Fledermäuse bieten. Die Gras- und Staudenflur entlang des südlich verlaufenden Grabens sowie das anschließende Brombeergestrüpp kann von Bodenbrütern genutzt werden. Auf den Flächen des Intensivgrünlands liegt aufgrund der intensiven Nutzung ein verhältnismäßig geringes Potential für Bodenbrüter vor. Aufgrund der Siedlungsnähe ist die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten speziell in Siedlungsnähe eine Gefährdung bedeuten.

[7] Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot

Die Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Verletzungs- und Tötungsverbotes von Individuen können bei Hinweisen auf konkrete Brutvogelvorkommen oder Quartiersnutzungen von Fledermausarten durch zeitliche Anpassungen der Baumaßnahmen vermieden werden. Gehölze sollten zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen (z. B. Gehölzfällungen) durch eine fachkundige Person untersucht werden. Die Vermeidung einer Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten kann durch Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung erreicht werden.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

2. Störungsverbot

Das von der Planung ausgehende Störpotential, z. B. durch Baumaßnahmen während der Brutzeiten der Vögel, wird als gering angenommen. Aufgrund dieser geringen Störwirkung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten Gehölz bewohnender Vogel- und Fledermausarten und ggf. Niststätten von Bodenbrütern in den Ruderalstreifen des südlichen Grabens betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester und besetzte Fledermausquartiere zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut, so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von Gehölz brütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelnester und Fledermausquartiere an bzw. in Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Brutzeit/Quartiersnutzung weiterhin einen Schutz. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen mehrjährig genutzte Vogelnester oder Fledermausquartiere zerstört werden, sind im räumlichen Zusammenhang Ersatznester/-quartiere anzubringen, soweit nicht nachweislich hinreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen.

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gegenüber Vogel- und Fledermausarten sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten und besetzte Fledermausquartiere zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindliche Vogel- und Fledermausquartiere betroffen sind. Soweit mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind, müssen zudem ggf. vorgezogene Maßnahmen ergriffen werden, um der betroffenen Vogel-/Fledermausart Ausweichmöglichkeiten im räumlich funktionalen Zusammenhang zu gewährleisten. Auf Umsetzungsebene sind ggf. artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei erforderlichen Gehölzfällungen oder bei der Baufeldräumung auftreten können (z. B. Beachtung der Brutzeiten, Kontrolle aktuell genutzter Nester).

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

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 Drachenfels[8] erfasst.

❑ ***Derzeitiger Zustand***

<u>Pflanzen</u>

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.

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

Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet.

Im November 2017 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes. In der folgenden Tabelle sind die vorgefundenen Biotoptypen des Plangebietes[9] dargestellt.

Code	Biotoptyp / Ausprägung
BRR	Rubus-/Lianengetrüpp
	Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Gestrüpp aus Brombeere (*Rubus spec.*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*).
HWS	Strauch-Wallhecke
	Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlief ursprünglich eine durchgängige Baum-Wallhecke. Auf 40-50 m wurden die Bäume, vermutlich im Laufe dieses Jahres, gefällt. Mittlerweile treiben die Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) wieder aus. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*) und Brombeere (*Rubus spec.*) verdichten die Hecke.
HWB	Baum-Wallhecke
	Die Baum-Wallhecke an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze besteht hauptsächlich aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit 30 bis 80 cm Brusthöhendurchmesser. Vereinzelt stehen Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*), Hänge-Birken (*Betula pendula*) und Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) dazwischen. Die Krautschicht wird überwiegend von Echter Goldnessel (*Galeobdolon luteum*) dominiert.
FGR/UHM	Nährstoffreicher Graben / Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
	Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein nährstoffreicher Graben mit Wasserlinsen (*Lemna spec.*) auf der Gewässeroberfläche.
	Die Böschungsvegetation besteht u. a. aus Gewöhnlichem Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Große Klette (*Arctium lappa*), Gewöhnlichem Hornkraut (C*erastium holosteoides*), Gemeinem Seifenkraut (*Saponaria officinalis*) und Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).
GI	Artenarmes Intensivgrünland
	Der größte Flächenanteil im Plangebiet wird von Intensivgrünland eingenommen. Die häufigsten Arten sind: Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*).

Tiere

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Das Plangebiet wird überwiegend von der intensiv genutzten Grünlandfläche (GI) eingenommen, die infolgedessen nur ein relativ geringes Lebensraumpotential für Tierarten bietet. Während der Kartierung wurden folgende Vogelarten gesichtet: Kohlmeise (*Parus major*), Amsel (*Tardus merula*), Fasan (*Phasianus colchicus*) und Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*). Die Wallhecken, insbesondere die Baum-Wallhecken (HWB), können mit ihren älteren Baumbeständen Brut- und Quartiersstandorte für Vogel- und Fledermausarten darstellen. Auch Insektenarten finden in diesen Strukturen Lebensraumpotentiale.

[9] Siehe Anlage: Biotoptypenkarte

Die bodennah dichtere Strauch-Wallhecke (HWS) und das Brombeergestrüpp (BRR) dienen z. B. dem Unterschlupf für Vogelarten und Kleinsäuger. Der südlich verlaufende Graben (FGR) mit halbruderaler Vegetation (UHM) weist Habitatpotential für z. b. Amphibien, Kleinsäugern, Insekten und Vogelarten auf.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurde hinsichtlich der Pflanzenwelt aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung keine besondere Artenvielfalt im Plangebiet erkannt. Da kein faunistisches Gutachten für das Plangebiet erstellt worden ist, können keine konkreten Aussagen zur faunistischen Vielfalt im Plangebiet gemacht werden. Allerdings ist auch hier aufgrund des anthropogenen Einfluss nicht mit einer hohen biologischen Vielfalt zu rechnen.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Die aktuelle Flora und Fauna im Plangebiet wird bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich zunächst weiterhin bestehen bleiben.

2.1.2 Fläche und Boden

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Das Plangebiet ist von einem Stauwasser beeinflussten Boden geprägt. Der vorherrschende Bodentyp ist Pseudogley-Podsol, mit einer dominierenden Bodenart aus Sanden.[10] Bisher ist die Fläche weitgehend unversiegelt, so dass die Bodenfunktionen flächendeckend intakt sind.

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.[11]

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Bodennutzungen und zukünftigen Entwicklungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet weist aufgrund der Bodenverhältnisse starke Schwankungen auf. Die Grundwasseroberfläche kann zeitweise in über einem Meter Tiefe liegen, oder aber nach starken Niederschlagsmengen oberflächennah anstehen.[12] Der Grundwasserkörper gehört zum „Leda-Jümme Lockergestein rechts“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist jedoch als schlecht bewertet.[13]

---

10 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2017)

11 IBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2017)

12 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie HK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hanno ver. (Zugriff: November 2017)

13 NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten hat eine mittlere Einstufung. Demzufolge ist die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ebenfalls von mittlerer Bedeutung. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 151 bis 200 mm/a.[14]

Als Oberflächengewässer ist der südlich verlaufende Entwässerungsgraben „Wasserzug 14“ (Gewässer 3. Ordnung) zu nennen, der rd. 150 m westlich des Plangebietes in das Verordnungsgewässer „Nutteler Bäke“ (Gewässer 2. Ordnung, Gewässerkennzahl: 388212241) mündet. Die Mulde parallel zum Nutteler Weg dient der Entwässerung der Straße und führt nur sehr selten Wasser.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Nethen“ in der Schutzzone IIIB. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat aufgrund der Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Allgemeinwohl. Überschwemmungsgebiete sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.[15]

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Grundwasserbedingungen und der Oberflächengewässer bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht abzuleiten.

2.1.4 Klima und Luft

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Nuttel liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 795 mm.[16]

Das Plangebiet befindet sich am Rande der dörflichen Lage von Nuttel, im Übergangsbereich zum ländlichen Raum und ist daher lokalklimatisch durch die umgebenden Acker- und Grünlandbereiche mit ihren klimaausgleichenden Funktionen geprägt.

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit einer relevanten Änderung der lufthygienischen Situation im Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet zu rechnen.

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

---

14 NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2017)

15 NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

16 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2017)

2.1.5 Landschaft

❑ ***Derzeitiger Zustand***

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.[17]

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch den Übergangsbereich der dörflichen Lage in die freie Landschaft gekennzeichnet. Nördlich des Plangebietes ist das Landschaftsbild durch die Siedlungsstrukturen von Nuttel bereits anthropogen überlagert und beeinflusst dadurch ebenfalls das Landschaftsbild des Plangebietes. Richtung Westen und Osten wird die halboffene Landschaft durch (Wall-)Heckenstrukturen in kleinere Parzellen gegliedert. Die Landschaft ist überwiegend von Grün- und Ackerland geprägt. Vereinzelt sind Bauernhöfe (Süden) und Waldstrukturen (Westen) in näherer Umgebung zum Plangebiet vorhanden.

Die Eigenart und Schönheit der Landschaft ist im Plangebiet noch weitgehend wie in der freien Landschaft vorhanden. Die Baum-Wallhecke im Norden des Plangebiets schirmt die Sichtbeziehungen zu den Siedlungsstrukturen von Nuttel ab. Daher ist das Landschaftsbild im Plangebiet bisher als unbeeinträchtigt zu bewerten.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einem Fortbestand der aktuellen Nutzung und somit des aktuellen Landschaftsbildes zu rechnen.

2.1.6 Mensch

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich bewirtschaftet und unterliegt daher keiner Erholungsnutzung. In der Umgebung werden weitere Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt unmittelbar der „Nutteler Weg“ an das Plangebiet, der als Zufahrtsstraße zum Siedlungsgebiet von Nuttel dient. Die „Bokeler Landstraße“ (L 824), mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen verläuft rd. 230 m westlich des Plangebietes. In ca. 350 m nördlich liegt die „Rasteder Straße“ (L 826) mit ebenfalls hohem Verkehrsaufkommen. In der näheren Umgebung befinden sich drei relevante landwirtschaftliche Betriebe, von denen Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken können. Gewerbebetriebe sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Aufgrund der Nähe zu den Landesstraßen ist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben. Der bestehende Siedlungsrand nördlich des Plangebietes ist nicht durch Geruchsbelastungen der oben genannten Hofstelle beeinträchtigt. Die Prüfung durch die Landwirtschaftskammer erfolgte im Rahmen der heranrückenden Bebauung durch den Bebauungsplan Nr. 58 I. Durch die Nähe zu den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es außerdem zu Geruchsbelastungen kommen. Die Vorbelastung durch Geruchsimmissionen ist allerdings als gering anzunehmen.

Auf der oben genannten Hofstelle befindet sich zudem eine Zimmerei. Für die gewerbliche Entwicklung sind durch die Außenbereichsnutzungen am Nutteler Weg bereits Einschränkungen vorhanden, so dass keine gewerbliche Lärmbelastung der Siedlungen nicht zu erwarten sind.

---

17 Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmberg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Weiterführung der bisherigen Nutzung zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Bodendenkmäler sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Als Kulturgüter sind die Wallhecken an der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebiets zu nennen.

Die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet ist als Sachgut zu benennen.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Weiterführung der bisherigen Nutzung und einem Fortbestand der Wallhecken auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

❑ ***Derzeitiger Zustand***

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 Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet sind besondere Wechselbeziehungen aufgrund der vorliegenden Wallhecken gegeben, die aufgrund ihrer kulturhistorischen Nutzungsform, ihrer Lebensraumbedeutung für die Fauna sowie aufgrund ihrer Landschaftsbild-prägenden Wirkung besondere Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern verdeutlichen.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen der aktuell vorherrschenden Wechselwirkungen zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung 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 (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt o. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche planungsrechtlich für die Schaffund von Wohnbauflächen vorbereitet. Es kommt zu einer Neuversiegelung von bisher unversiegelten Bereichen, die aufgrund der Auswirkungen auf die Naturhaushaltsfunktionen, Natura-2000-Verträglichkeit und Artenschutz zu beurteilen und zu bewerten sind.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Für die Zuwegung zum Plangebiet sind voraussichtlich ein Durchbruch und damit die Beseitigung eines Teilbereichs der westlichen Wallhecke (aktuell Strauch-Wallhecke) verbunden. Dieser Bereich gehörte ehemals zu den angrenzenden Baum-Wallhecken. Allerdings wurden die Bäume in diesem Bereich bereits gefällt.

Die Gewässer werden im Zuge der Planung ebenfalls teilweise überplant. Durch die Überplanung der unversiegelten Flächen sowie die möglichen Veränderungen an den Gewässern ist mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen (1.553 m²) im Plangebiet ermöglicht, die einen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bewirken. Die Neuversiegelung ist daher als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden kann. Der Oberflächenabfluss wird erhöht und dem südlich verlaufenden Graben zugeführt. Aufgrund der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Nethen“ (Schutzzone IIIB) sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Durch einen überwiegenden Erhalt der Gehölze ist keine nachteilige Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens ist von erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Luftqualität und das Kleinklima nicht auszugehen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Der Siedlungsrand von Nuttel wird durch die Planung weiter Richtung Süden erweitert. Für die Zuwegung wird voraussichtlich ein Teilbereich der westlichen Wallhecke (ehemals Baum-Wallhecke, aktuell Strauch-Wallhecke aufgrund von Baumfällungen) vollständig zerstört. Die Erhaltungsfestsetzungen der Wallhecken im Plangebiet werden auf nachgeordneter Planungsebene ggf. konkretisiert.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens wird durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft erwartet. Der Verlust der Wallhecke ist als geschützter Landschaftsbestandteil jedoch an anderer Stelle wieder herzustellen.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Verkehrslärm

Die künftigen Baugrundstücke haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts. Das geplante Baugebiet befindet sich in ca. 230 m Entfernung zur L 824 und in ca. 350 m zur L 826. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm bestehen. Zudem besteht in Richtung L 826 eine abschirmende Bebauung durch die vorhandene Siedlung in Nuttel.

Gewerbelärm

Der ausgehende Gewerbelärm von der südwestlich gelegenen Hofstelle mit der Zimmerei ist durch die Wohnnutzung im Außenbereich Nutteler Weg 41 bereits eingeschränkt. Beeinträchtigungen für das Plangebiet werden daher nicht erwartet.

Geruchsemissionen

Zur planerischen Konfliktbewältigung wurde ein Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer erstellt[18]. Für ein Allgemeines Wohngebiet gilt ein Immissionsgrenzwert von 0,10 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie). Im Ergebnis wird im Plangebiet ein belästigungsrelevanter Wert von maximal 0,10 erreicht. Dieser wird auch nur in den Randbereichen erreicht, wo keine Bebauung erfolgt. Im Bereich der Bauflächen sind die Werte noch geringer. Damit bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung von Wohnhäusern in einem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich.

Im Zuge der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung können zeitweise Geruchsimmissionen auftreten. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und als solche im Plangebiet hinzunehmen.

[18] Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 58 II im Ortsteil Nuttel. Oldenburg, 15.05.2018

Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholung sind daher nicht zu erwarten.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung geht im Zuge der Erschließung voraussichtlich ein Teilbereich der Wallhecke (geschützter Landschaftsbestandteil) als Kulturgut verloren. Der Verlust der Wallhecke wird aufgrund der Kleinflächigkeit und mangelnder Alternativen nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet. Der mögliche Verlust der Wallhecke wird auf nachgeordneter Planungsebene ausgeblichen. Die Grünlandfläche geht als Sachgut verloren. Allerdings kommt der Verlust keiner erheblichen Beeinträchtigung gleich.

(Hinweis: Sollten sich Hinweise bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ergeben, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.)

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden. Sollten die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken zerstört werden, gehen somit ebenfalls die besonderen Wechselwirkungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Kulturgüter und Landschaftsbild verloren.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

- Soweit die Baumaßnahmen, insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche, während der Vogelbrutzeit oder Quartiersnutzung durch Fledermäuse 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 oder Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche

Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

- Trinkwasserschutz: Alle Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass das Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“ (hier Schutzzone IIIB) in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.
- Amphibienschutz: Zum Schutz von möglichen Amphibienvorkommen (z. B. Grasfrosch, Erdkröte) ist bei Baumaßnahmen (z. B. Grabenaufweitung) die Beachtung der Laichzeiten (15. Februar bis 15. Mai) entscheidend. Nach der Laichzeit verlassen die oben genannten Amphibien gewöhnlich das Gewässer, so dass eine Tötung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden.

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen.

Um zu ermitteln, inwieweit mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind, 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. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibend Kompensationsbedarf.

Auf Ebene der FNP-Änderung erfolgt lediglich eine überschlägige Bilanzierung, bei der ein anzunehmendes Maß an Versiegelung im Zuge der Planung angenommen wird.

Tab.: Bewertung des Plangebiets im Ist-Zustand.

Nr.	Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
2.8.2	Rubus-/Lianengestrüpp	BRR	132	3	396
2.9.1	Strauch-Wallhecke	HWS	107	4	428
2.9.3	Baum-Wallhecke	HWB	265	4	1.060
4.13.3/ 10.4.2	Nährstoffreicher Graben/Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	FGR/UHM	36	3	108
9.6	Artenarmes Intensivgrünland	GI	3.342	2	6.684
			3.882		**8.676**

Tab.: Bewertung des Plangebiets im Planzustand.

Planung	Fläche [m²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	3.882		
davon max. 40 % versiegelbar	1.553	0	0
davon max. 60 % unversiegelt (z. B. GRT)	2.329	1	2.329
	3.882		**2.329**

- *Fazit zur Eingriffsbilanzierung*

Die überschlägige Bilanzierung hat ein Kompensationsdefizit von **6.347 Werteinheiten** ergeben. Das genaue Kompensationsdefizit sowie die Ausgleichsmaßnahmen und -flächen werden im Parallelverfahren auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplanebene) ermittelt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Das Ziel der Planung ist die Erschließung von Wohnbauflächen am südlichen Siedlungsrand von Nuttel. Die Siedlungserweiterung folgt dabei der Entwicklung vorangegangener Bebauungspläne entlang des Nutteler Weges, die zuletzt nördlich des Plangebietes erschlossen wurden.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung für Wohnbauflächen keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2016)[19]
- Die Ausführungen zum Artenschutz sind als Potentialanalyse konzipiert.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers[20], des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz[21] und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland[22] ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend 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 beabsichtigt mit der 122. FNP-Änderung Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung bereitzustellen. Dadurch wird der südliche Ortsrand von Nuttel erweitert.

Das Plangebiet liegt rd. 1 km südöstlich von Wiefelstede im Anschluss an die bebaute Ortslage am Nutteler Weg und umfasst eine Größe von 3.882 m². Das Plangebiet wird aktuell für intensive Grünlandwirtschaft genutzt. An der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wird das Plangebiet von Wallhecken eingefasst; die östliche Grenze bildet eine Strauchhecke (außerhalb des Plangebiets) und im Süden verläuft ein Entwässerungsgraben entlang der Grenze. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet (Ackerbau, Grünland); im Norden grenzt unmittelbar ein Wohngebiet an das Plangebiet.

Durch die Planung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von 6.347 Werteinheiten ermittelt. Das genaue Kompensationsdefizit sowie die entsprechenden Maßnahmen zur Kompensation werden auf nachgeordneter Ebene (Bebauungsplanebene) ermittelt.

---

19 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz: Olaf von Drachenfels – Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand Juli 2016)

20 NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie, und Geologie (LBEG)

21 Umweltkarten-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gegenüber Vogel- und Fledermausarten sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten und besetzte Fledermausquartiere zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindliche Vogel- und Fledermausquartiere betroffen sind. Soweit mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind, müssen zudem ggf. vorgezogene Maßnahmen ergriffen werden, um der betroffenen Vogel-/Fledermausart Ausweichmöglichkeiten im räumlich funktionalen Zusammenhang zu gewährleisten. Auf Umsetzungsebene sind ggf. artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei erforderlichen Gehölzfällungen oder bei der Baufeldräumung auftreten können (z. B. Beachtung der Brutzeiten, Kontrolle aktuell genutzter Nester).

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

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/4; NLWKN Stand Juli 2016
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreises Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Schaffung von Wohnbauflächen auf einer bisher als Grünland genutzten Fläche.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Die Planung sieht die Schaffung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Nuttel vor. Dadurch kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden und einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
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 Nutzung nicht in besonderem 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 den Wohnbauflächen keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Plangebietes sind überwiegend Wohngebiete ausgeprägt. Daran grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
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:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche der Grünlandfläche und voraussichtlich eines Teilbereich der Wallhecke. Ggf. Entfernen einer Wallhecken mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Bisher unversiegelte Flächen (Grünland, Wallhecke) werden neu versiegelt, die nicht mehr als potentieller Lebensraum zur Verfügung stehen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch den Betrieb des Wohngebietes gegenüber der aktuellen Nutzung minimal erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Mit der Planung entfallen Grünland und Gehölzanteile mit klimaausgleichender Funktion. Aufgrund der Kleinflächigkeit werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Der Teilverlust der im Plangebiet vorhandenen Wallhecke bedeutet einen gleichzeitigen Verlust der besonderen Wechselwirkungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Kulturgüter und Landschaftsbild. Der überwiegende Teil der Wallhecke bleibt jedoch erhalten.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Die Wohnbaufläche ist die Erweiterung des nördlich angrenzenden Siedlungsrandes.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden. Zur Vielfalt der Fauna kann ohne ausführliche Untersuchung keine konkrete Aussage gemacht werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt in rd. 1,7 km Entfernung. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Natura 2000 Gebietes (FFH-Schutzgebiet) wird aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärmimmissionen, jedoch sind betriebsbedingt keine relevanter Lärmemissionen zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch den voraussichtlichen Teilverlust der im Plangebiet vorhandenen Wallhecke ist gleichzeitig ein Verlust der besonderen Wechselwirkungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Kulturgüter und Landschaftsbild gegeben.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Verlust von Grünlandflächen.
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Voraussichtliche Erschließung über die vorhandene Straße: „Nutteler Weg“.
sachgerechter 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.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
f) 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.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als Gebiet zur Erhaltung von Wallhecken ausgewiesen. Die Ziele des Landschaftsrahmenplans werden bei der Planung nach Möglichkeit berücksichtigt. Aufgrund der vorhandenen Wallhecken im Geltungsbereich können jedoch Konflikte mit den Zielen des Landschaftsrahmenplans auftreten.
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.
h) 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.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Der voraussichtliche Teilverlust der im Plangebiet vorhandenen Wallhecke bedeutet einen gleichzeitigen Verlust der besonderen Wechselwirkungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Kulturgüter und Landschaftsbild. Der überwiegende Teil der Wallhecke bleibt jedoch erhalten.



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

Biotoptypen/Nutzungen

Wälder, Gehölze

BRR	Rubus-/Lianengestrüpp
HWB	Baum-Wallhecke
HWS	Strauch-Wallhecke

Gewässer

FGR/ UHM	Nährstoffreicher Graben/ Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Grünland

GI	Artenarmes Grünland

Sonstiges

Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan 58 II und 122. Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Nuttel

Biotoptypen und Nutzungen

Dezember 2017 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

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

26215 Wiefelstede, 21.08.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1175/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 "Wiefelstede, Feldtange";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.09.2018	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen (siehe Vorlage B/0955/2017).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2018 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 21.06.2018 im Ratssaal statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 14.06.2018.

Der überarbeitete Bebauungsplan ist in der Anlage beigefügt. Die tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie die geänderte bzw. ergänzte Begründung werden nachgereicht. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

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

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Abwägungsvorschläge Bürgerversammlung
- Bebauungsplan Entwurf
- Festsetzungen Entwurf
- Begründung Entwurf
- Städtebauliches Konzept Teilbereich

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede – Feldtange“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 08.08.2018	Zu dieser aus städtebaulicher Sicht im Grundsatz gut nachvollziehbaren Planung bestehen noch folgende Anregungen: Meine untere Wasserbehörde schließt sich der Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 11.07.2018 (Az.: Eck) zu dieser Planung an. Für das gesamte Plangebiet ist ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und meiner unteren Wasserbehörde zu entwickeln. Aufgrund der ermittelten Bodenkennwerte bzw. Bodenschichten wie u.a. Geschiebelehm - siehe hierzu den geotechnischen Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Baugrund Ammerland GmbH (Projekt Nr.: 16.428) - hat meine untere Wasserbehörde erhebliche Bedenken gegen eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet.	Zur Klärung der Entwässerung der zusätzlichen Bauflächen hat eine Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland (Herr Hobbiebrunken) und der Ammerländer Wasseracht (Herr Eckhoff) stattgefunden. Dabei wurde bestätigt, dass eine Versickerung nicht gewünscht ist, da es dort zu viele Risiken gibt. Es ist daher folgende Variante vorgesehen: Das neue Baugebiet, sowie der angrenzende Bereich der „Feldtange“ mit seinen angeschlossenen Grundstücken soll vom bisherigen Grabensystem getrennt und zukünftig über eine Rohrleitung und einen neuen Graben zum vorhandenen DN 700 Kanal nördlich von Lager 3000 geführt werden. Somit wird der nördliche Teil des „Auebach“ entlastet. Dieses ist jedoch höhentechnisch nur mit einem RW-Kanal bis zum Ende der Bebauung machbar, da der vorhandene Graben an der Feldtange nicht so weit vertieft werden kann können wie erforderlich, da der Platz dafür nicht ausreicht. Am Ende der Bebauung kann ein Grabenabschnitt hergestellt werden. Von der Straße „Feldtange“ in südöstlicher Richtung ist ein Graben vorhanden, der auch jetzt schon an den DN 700 angeschlossen ist. Dieser muss ausgebaut und der Anschluss größer dimensioniert neu hergestellt werden. Der neue Kanal soll zu einem großen Teil im alten Grabenbereich verlegt werden, um die Straße nicht anzufassen. Im hinteren Abschnitt muss der Kanal dann in die Straße gelegt werden. Hier ist dann die Straße entsprechend zu erneuern, nachdem der Kanal eingebaut wurde. Anhand der o.g. Planungsrahmenbedingungen wird ein Entwässerungskonzept erstellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Meine untere Naturschutzbehörde hat Fehler im Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts bei der Ermittlung von Summen festgestellt (Eingriffsfläche 5: Summe des Bestandswertes ergibt 7.219 Werteinheiten; Anpflanzung: Summe der Flächen beträgt 3.969 Werteinheiten; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: 13.472 Werteinheiten) und bittet um Korrektur. Da die umfangreichen Berechnungen zur Ermittlung des Kompensationsdefizits meines Erachtens noch weitere Fehler enthalten, sollten sie zum nächsten Verfahrensschritt insgesamt noch einmal gründlich überprüft bzw. überarbeitet werden.	Die Hinweise werden beachtet, die Eingriffsbilanzierung wird überprüft und angepasst.
		Die Ersatzmaßnahmen sind meiner unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.	Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.
		An der westlichen Seite der Maßnahmenfläche 2 ist eine Wallhecke vorhanden. Die besonders geschützte Wallhecke ist nachrichtlich zu übernehmen.	Die Anregung wird berücksichtigt, die Wallhecke wird nachrichtlich übernommen.
		Meine untere Naturschutzbehörde muss davon ausgehen, dass die vorhandenen Wallhecken auf den Privatgrundstücken in ihrer Funktion erheblich beeinträchtigt werden und die Seitenräume der Wallhecken in die intensive gärtnerische Nutzung einbezogen werden, weil für einen wirksamen Wallheckenschutz die Auszäunung eines Wallheckenschutzstreifens mit entsprechend planerischer Festsetzung erforderlich wäre, eine solche Einzäunung jedoch nicht durchsetzbar ist. Sie schlägt daher vor, den Gehölzbestand zwischen den Häusern Feldtange 17 und 19 als zu erhalten festzusetzen und die Wallheckenfunktion durch Neuanlage oder Instandsetzungsmaßnahmen von Wallhecken im Verhältnis 1:1 auszugleichen.	Die Anregung wird berücksichtigt, der Wallheckenstatus wird aufgehoben und kompensiert. Die Gehölze auf der Wallhecke werden zur Erhaltung festgesetzt.
		Die Konkretisierung der grünordnerischen Maßnahmen (siehe Kapitel 4.8 der Begründung) ist mit meiner unteren Naturschutzbehörde noch abzustimmen.	Die Anregung wird berücksichtigt, die grünordnerischen Maßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Meine untere Landesplanungsbehörde hat zwar keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken, regt jedoch an, Kapitel 1.5.2 der Begründung geringfügig zu korrigieren (Vorsorgebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) bzw. zu ergänzen (durch das Plangebiet verläuft ein regionaler bedeutsamer Wanderweg). In diesem Kapitel der Begründung vermisst sie bislang die Dokumentation des Umgangs mit den raumordnerischen Festlegungen im Rahmen dieser Bauleitplanung.	Die Anregung wird berücksichtigt, die Ausführungen zur Raumordnung werden ergänzt.
		Die Aussagen zur Erschließung des Plangebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr sollten entsprechend der Stellungnahme des VBN vom 04.07.2018 zu dieser Planung überarbeitet werden.	Die Anregung wird berücksichtigt, die Aussagen zum ÖPNV werden ergänzt.
		Ich rege an, die textlichen Festsetzungen Nr. 1 (1), Nr. 1 (2) und Nr. 1 (3) mit Ergänzung um das Wort "nur" inhaltlich hinreichend zu bestimmen. Rechtsgrundlage für Gartenbaubetriebe - s. textliche Festsetzung Nr. 1 (1) - ist nicht § 5 (2) Nr. 9 BauNVO, sondern § 5 (2) Nr. 8 BauNVO. Die textliche Festsetzung Nr. 1 (3) sollte ebenfalls im Plural geschrieben werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzungen werden angepasst.
		Wenn es über die planerische Steuerung der Nutzungen gemäß § 1 (4) BauNVO hinaus ausdrücklicher Wille der Gemeinde ist, auch klarzustellen, welche allgemein zulässigen Nutzungen in keinem der Dorfgebiete 1 bis 5 zulässig sein sollen, dann sollte diese Klarstellung in der textlichen Festsetzung Nr. 1 (4) nicht nur hinsichtlich der Nutzungen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO erfolgen, sondern auch hinsichtlich der Nutzungen gemäß § 5 (2) Nr. 7.	Die Anregung wird berücksichtigt, die Festsetzung wird ergänzt.
		Wegen der unterschiedlichen sprachlichen Fassungen des § 1 Abs. 5 BauNVO (.nicht zulässig sind.) und in § 1 (6) BauNVO (.nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.) sollte die textliche Festsetzung Nr. 1 (4) in zwei textliche Festsetzungen aufgeteilt werden und folglich die Festsetzung, dass Vergnügungsstätten gemäß § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, in einer weiteren Festsetzung Nr. 1 (5) geregelt werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzungen werden angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Es fehlen die Planzeichenerklärungen zur Traufhöhe und Firsthöhe. Der zweite Satz der textlichen Festsetzung Nr. 4 sollte mit einem Punkt - nicht Doppelpunkt - enden. Im dritten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 4 sollte der Begriff "Gebäudehöhe" durch den Begriff "Firsthöhe" ersetzt werden, da zeichnerisch keine Gebäudehöhe, sondern eine Firsthöhe festgesetzt werden soll.	Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichenerklärung wird angepasst.
		In der textlichen Festsetzung Nr. 7 (3) fehlen die zeichnerisch festgesetzten Bereiche M1, M2, M3 - zu denen bislang noch eine Planzeichenerklärung fehlt. Ich rege an, die Formulierung entsprechend Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts anzupassen.	Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzungen werden angepasst.
		Die Straßenbegrenzungslinie sollte in der Planzeichenerklärung permanentgrün hell anstatt schwarz sein.	Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichenerklärung wird angepasst.
		Da für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine öffentlichen, sondern private Grünflächen überlagernd festgesetzt werden sollen, ist noch darzulegen, wie die Umsetzung dieser Maßnahmen sichergestellt wird.	Der Hinweis wird beachtet, hierzu erfolgt eine privatrechtliche Regelung.
		Eine Fläche für Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB wird nicht aus einer gemischten Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, sondern aus einer Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB entwickelt. Eine Abweichung vom Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauGB ist angesichts einer Fläche in einer Größenordnung von fast 1 ha. nicht plausibel begründet worden. Ich rege an, die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung diesbezüglich zu harmonisieren.	Der Hinweis wird beachtet, die Flächennutzungsplanänderung wird angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Es ist nicht erkennbar, welchem Zweck die Festsetzung einer Verkehrsfläche der Zweckbestimmung "Weg" dienen soll. Wegen der Erschließungsfunktion innerhalb der Dorfgebiete wäre meines Erachtens eine Zuordnung zur öffentlichen oder aber privaten Straßenfläche aufschlussreicher. So weist zum Beispiel mein Abfallwirtschaftsbetrieb hinsichtlich des "Weges" im westlichen Plangebiet darauf hin, dass nordwestlich der dort befindlichen Tierarztpraxis (Feldtange 18 A) am Ende der Stichstraße ein Wendenammer mit einem Durchmesser von mindestens 22 m planungsrechtlich abgesichert einzurichten ist, anderenfalls er sich die Einforderung von Tonnenaufstellplätzen vorbehält, weil der Durchmesser des Wendehammers erforderlich ist, um dem Verbot des Rückwärtsfahrens für Müllsammelfahrzeuge Rechnung zu tragen und gefährliche Wendemanöver zu vermeiden.	Der Weg dient der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen und wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Bei dem Grundstück des Tierarztes, das über die öffentliche Verkehrsfläche an die Straße Feldtange angebunden wird, handelt es sich um eine bestehende Erschließungssituation. Die Festsetzung einer Wendeanlage wird daher nicht für erforderlich gehalten. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit des Wendens auf dem privaten Grundstück. Sollte dieses nicht möglich sein, erfolgt die Abfuhr über die geforderten Tonnenstellplätze.
		Zur Begründung, der Empfehlung der Schallschutzgutachterin nicht zu folgen, kann meines Erachtens nicht darauf verwiesen werden, dass die Mehrzahl der betroffenen Grundstücke bereits bebaut ist, weil Bauteppiche in unmittelbarer Nähe der Straße Feldtange festgesetzt werden sollen und es die Möglichkeit gibt und es auch üblich ist, die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und von Lüftungseinrichtungen auf Neubauten und genehmigungspflichtige bauliche Änderungen zu beschränken.	Die Empfehlung wird beachtet, die Festsetzungen zum Lärmschutz werden ergänzt.
		Meiner unteren Bauaufsichtsbehörde stellt sich angesichts der einerseits für das gesamte Plangebiet geltenden textlichen Festsetzung Nr. 2 und der andererseits dazu getroffenen Aussage im Kapitel 4.3 der Begründung die Frage, ob für das MD 2 im weiteren Verfahren noch eine Mindestgrundstücksgrenze festgesetzt werden soll. Diese Frage sollte zum nächsten Verfahrensschritt geklärt werden.	Die Mindestgrundstücksgröße von 900 qm bleibt bestehen und gilt auch für das Dorfgebiet MD 2. Das städtebauliche Konzept wird angepasst, so dass die Neubaugrundstück im Norden diese Größe nicht überschreiten.
		Ich bitte um Ergänzung der Planzeichnung um die Präambel, die Verfahrensleiste und die üblichen nachrichtlichen Hinweise (z. B. zur Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet, zu möglichen archäologischen Funden, Altlasten, Kampfmitteln) im nächsten Verfahrensschritt.	Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird zum Entwurf ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Ich empfehle, das Kapitel 5.2 der Begründung um Aussagen zur fernmeldetechnischen Versorgung sowie zum Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu ergänzen. Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung des § 77 i Abs. 7 TKG sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung des § 77 i Abs. 7 TKG wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.	Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden um die Hinweise zur Telekomunikation ergänzt.
		Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 06.08.2018	Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 146 befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Im Vorfeld der o. g. Bauleitplanung wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation erstellt. Im Ergebnis des Immissionsschutzgutachtens bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die Fläche für die notwendige externe Kompensation für die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt sollten bereits in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 benannt werden. In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche können sich Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben.	Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.
		Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 keine Bedenken wenn gewährleistet wird, dass die noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Wasser- und Bodenverband Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6 a 26655 Westerstede 11.07.2018	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung Auebach (Wzg Nr. 5.06). Die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers Auebach ist begrenzt und kann bei eintretenden Hochwasserabflüssen überschritten werden. Ausweisungen von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen führen i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung in Gewässer wesentlich zu einer Verschärfung des Abflusses beitragen. Die Begründung zu der o.g. Bauleitplanung enthält keine detaillierten Aussagen, wie den Belangen der Wasserwirtschaft entsprochen werden soll. Im Vorentwurf wird darauf hingewiesen, dass für die Entwicklungsfläche 2 eine Entwässerung über eine Rigolenversickerung und für die übrigen Flächen eine schadlose Oberflächenentwässerung im weiteren Verfahren nachgewiesen wird. Die schadlose Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist vor Fortführung der Bauleitplanung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen. Eine Verschärfung des Abflusses im Einzugsgebiet des Auebachs ist zwingend zu vermeiden. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer ist rechtzeitig zu beantragen. Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 146 entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers. Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange Bedenken. Der schadlose Abfluss aus dem Bebauungsplangebiet, Vermeidung zusätzlicher hydraulischer Belastung von Gewässer im Einzugsgebiet des Auebachs ist nachzuweisen. Erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind vor einer Bebauung des Plangebietes herzustellen.	Zur Klärung der Entwässerung der zusätzlichen Bauflächen hat eine Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland (Herr Hobbiebrunken) und der Ammerländer Wasseracht (Herr Eckhoff) stattgefunden. Dabei wurde bestätigt, dass eine Versickerung nicht gewünscht ist, da es dort zu viele Risiken gibt. Es ist daher folgende Variante vorgesehen: Das neue Baugebiet, sowie der angrenzende Bereich der „Feldtange“ mit seinen angeschlossenen Grundstücken soll vom bisherigen Grabensystem getrennt und zukünftig über eine Rohrleitung und einen neuen Graben zum vorhandenen DN 700 Kanal nördlich von Lager 3000 geführt werden. Somit wird der nördliche Teil des „Auebach“ entlastet. Dieses ist jedoch höhentechnisch nur mit einem RW-Kanal bis zum Ende der Bebauung machbar, da der vorhandene Graben an der Feldtange nicht so weit vertieft werden kann können wie erforderlich, da der Platz dafür nicht ausreicht. Am Ende der Bebauung kann ein Grabenabschnitt hergestellt werden. Von der Straße „Feldtange“ in südöstlicher Richtung ist ein Graben vorhanden, der auch jetzt schon an den DN 700 angeschlossen ist. Dieser muss ausgebaut und der Anschluss größer dimensioniert neu hergestellt werden. Der neue Kanal soll zu einem großen Teil im alten Grabenbereich verlegt werden, um die Straße nicht anzufassen. Im hinteren Abschnitt muss der Kanal dann in die Straße gelegt werden. Hier ist dann die Straße entsprechend zu erneuern, nachdem der Kanal eingebaut wurde. Anhand der o.g. Planungsrahmenbedingungen wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Hinweise werden beachtet.

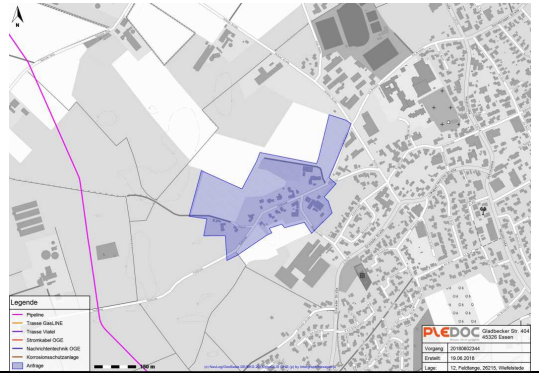
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen 23.07.2018	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Wir möchten Sie jedoch bitten, die Aussagen zu korrigieren.	
		Der östliche Teil des Planungsgebietes liegt im 600m-Einzugsradius der Haltestelle „Wiefelstede, Schulzentrum". Das Planungsgebiet liegt ansonsten am Rande des Einzugsbereiches der Haltestelle „Wiefelstede, Am Schützenplatz". Die Haltestelle wird von der 370 und der N34 angefahren. Durch die von Ihnen genannte Haltestelle „Wiefelstede, Feldtange" wird das Planungsgebiet nicht erschlossen.	Die Hinweise werden beachtet, die Aussagen zum ÖPNV werden ergänzt.
		Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5	GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel 11.07.2018	Sie haben Ihre Anfrage doppelt an uns gestellt, einmal per Email direkt über Leitungsauskunft@gascade.de und zusätzlich per Post. Wir haben mit Datum vom 11.07.2018 Ihre Anfrage bereits vollständig beantwortet und Ihnen per Email zugesandt. Daher erhalten Sie mit diesem Schreiben keine erneute vollständige Stellungnahme. Bitte senden Sie uns künftig Ihre Anfragen nur einmal zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Gascade	Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Der Hinweis wird beachtet, die Gascade wird am weiteren Verfahren beteiligt.
		Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 11.07.2018	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 146, Nördlich Feldtange abgeben. Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen. Es ist zu beachten dass der geplante Schmutzwasserkanal in einem Wasserschutzgebiet liegt, ein geeignetes Material für die Schmutzwasserleitung ist zu wählen. Bei Ansiedelung von Gewerbe ist zu prüfen welche Abwassermengen anfallen, und ob die Installation eines Leichtstoffabscheiders erforderlich ist. Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die weiteren Planungen.	Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Wasser GmbH		Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	EWE NETZ GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 25.06.2018	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-nelz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451 8032248.	Die Hinweise werden beachtet, Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet. Die Hinweise werden beachtet, Die Kontaktadresse wird in die Planunterlagen aufgenommen. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen 19.06.2018	Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. **Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen: • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH, Frankfurt Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet. Die PLEdoc GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung PLEdoc GmbH		Die Anlage wird beachtet.
9	Landesamt für Geo-information und Landes-vermessung Nds. Marienstraße 34 30171 Hannover 18.06.2018	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Lufbildauswertung wird verzichtet, da überwiegend bereits eine Siedlungsentwicklung vorhanden ist.

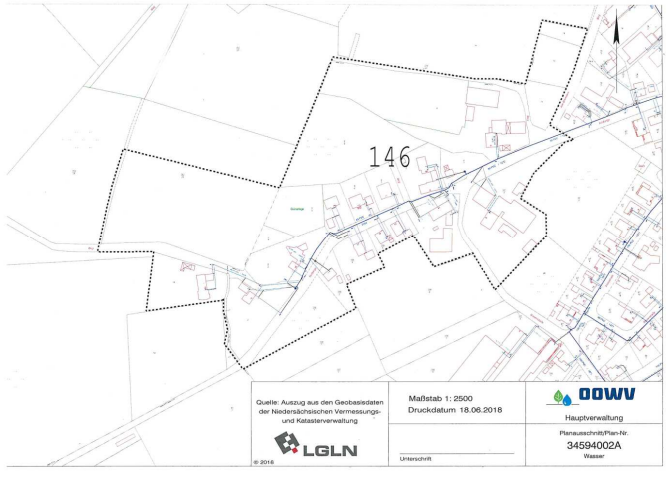
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 09.08.2018	Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
11	OOWV, Georgstraße 4, 26919 Brake, 07.08.2018	wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die Leitung wird nachrichtlich übernommen; auf die Schutzbestimmungen wird hingewiesen. Da die Leitung in der öffentlichen Verkehrsfläche und in den nicht überbaubarem Flächen liegt, ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht nicht zwingend erforderlich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.	Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.	Die Hinweise werden beachtet.
		Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	
		Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.	Die Hinweise werden beachtet.
		Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt.
		Grundwasserschutz: Der B-Plan Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange" schafft die planerische Grundlage für die Ausweisung eines Dorfgebietes am nordwestlichen Rand von Wiefelstede. Der B-Plan sichert damit u. a. die vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungsstrukturen. Zusätzlich wird Raum für Wohngrundstücke geschaffen (Nachverdichtung). Die Entwässerung soll in Teilen des Gebietes (hier: Entwicklungsfläche 2) über eine Rigolenversickerung auf den Baugrundstücken erfolgen. Der räumliche Geltungsbereich des o.g. B-Plans liegt überwiegend innerhalb der Schutzzone IHA des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Nethen, ca 2,7 km südwestlich der Brunnen für die öffentliche Wasserversorgung. Die Schutzgebietsgrenze durchschneidet das B- Plan Gebiet in Höhe der Gebäude Feldtange 16 bzw. 19 mit nordwest-südöstlichem Verlauf.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Die Schutzgebietsgrenzen sind in der zeichnerischen Darstellung des B-Plans zu übernehmen und können unter folgendem Link von der Seite des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz heruntergeladen werden: http://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/daten_karten/wasserbuch/downloadseite_wsg/downloadseite-schutz--und-gewinnungsgebiete-fuer-trink--und-grundwasser-sggw-46101.html Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzliche Bedenken gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück im Plangebiet bereits bebaut ist und auch auf den angrenzenden Flächen im Westen bereits eine Siedlungsentwicklung vorhanden ist.
		Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Wohn- und Gewerbegebieten ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung des Flächen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		a) während der Bauphase: • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.). • erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Sollte der Bebauungsplan - wie geplant - umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Baustellen sind stets ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeignete Auffangvorrichtungen bereitzuhalten und im Schadensfall auch einzusetzen.	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen und in der Erschließungsplanung beachtet.
		b) während der Nutzung: • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe bei reiner Wohnbebauung (z. B. Heizöllagerung, Hobbygärtner und -bastler, private Kfz-Wartung, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche), • Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den Haus- und Kleingärten, • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen, • Versickerung von Niederschlagswässern: hier sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie Merkblatt DWA-M 153, zu beachten.	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.
		Wir weisen darauf hin, dass an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten grundsätzlich folgende Anforderungen zu stellen sind: • Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten", • Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV), • Anwendung der RiStWaG	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013). Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 (veröffentlicht im Amtsbl. Reg.-Bez. Weser Ems Nr. 46 v. 14.11.2003)	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.
		Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Die Hinweise werden beachtet.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	
			Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 27.07.2018	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte beachtet werden.	Die Hinweise werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.
13	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 01.08.2018	Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes sind uns keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund (Torf, Mudde, Schlick) an. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die Hinweise werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Gasunie Deutschland mit Schreiben vom 19.06.2018
2. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 19.06.2018
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 18.06.2018
4. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 20.06.2018
5. LWLcom GmbH mit Schreiben vom
6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 10.07.2018
7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 09.07.2018
8. Tennet, Schreiben vom 15.06.2018

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Gerd und Hilde Hobbie Feldtange 19 26215 Wiefelstede 29.06.2018	Da wir leider an der o. a. Bürgerversammlung nicht teilnehmen konnten, haben wir uns bereits vorab die Planunterlagen von Gemeindeverwaltung erläutern lassen. Als Eigentümer des Grundstückes Feldtange 10 sind wir von einer zusätzlichen Bebauung des westlich angrenzenden Grundstückes der Familie Schütte direkt betroffen und bitten deshalb hiermit um folgende Regelungen:	
		a) Die Einhaltung eines Abstandes mit jeglicher Bebauung sollte mind. 3 Meter betragen, mit einer Wohnbebauung sollten mind. 6 Meter zu unserer Grundstücksgrenze eingehalten werden. Dieses wäre dadurch zu erreichen, dass die jetzt festgesetzte ,,nichtüberbaubare Fläche" zu meiner Grenze von 3 auf 6 Meter verbeitert wird und Garagen/Carports einen Mindestabstand von 3 Metern einhalten müssen (zusätzliche textliche Festsetzung). Durch diese Regelung wäre zumindest eine teilweise Besonnung unseres Grundstückes von der Westseite auch weiterhin möglich.	Die Anregung wird berücksichtigt. Der Abstand der überbaubaren Fläche wird auf 6 m vergrößert. Entlang der Grundstücksgrenze wird eine private Grünfläche mit Anpflanzungen festgesetzt, wo bauliche Anlagen nicht zulässig sind. Die Grünfläche kann auf dem benachbarten Grundstück als Teilausgleich angerechnet werden.
		b) Seit jeher wurde das auf unserem Grundstück anfallende Regenwasser dem früher vorhanden Grabensystem zugeführt und in ein nunmehr nicht mehr vorhandenes System (Sickerschacht/ Brunnenringe) auf dem Grundstück Schütte weitergeleitet und von dort mit einer elektrischen Pumpe in einen Graben gepumpt. Diese Pumpe ist jedoch seit Jahren nicht mehr funktionsfähig. Da die Grundstücksfläche Schütte vor einer Bebauung aufgefüllt werden muss, ist vorab eine Regelung über die weitere Ableitung unseres Regenwassers in der noch durchzuführenden Entwässerungsprüfung für die Fläche Schütte mit zu treffen, d. h. die Ableitung des Regenwassers unserer Grundstücks- und der Grundstücksfläche Schütte muss zusammen sichergestellt werden.	Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Das neue Baugebiet, sowie der angrenzende Bereich der „Feldtange“ mit seinen angeschlossenen Grundstücken soll vom bisherigen Grabensystem getrennt und zukünftig über eine Rohrleitung und einen neuen Graben zum vorhandenen DN 700 Kanal nördlich von Lager 3000 geführt werden. Somit wird der nördliche Teil des „Auebach“ entlastet.
		c) Die Straßenentwässerung der Straße „Feldtange" in unserem Grundstücksbereich erfolgt bereits derzeit ungenügend in die Straßenberme auf unserer Seite, ohne einen ordnungsgemäßen Einlauf in ein zu kleines Rohrsystem. Dieses Problem sollte ebenfalls mit in die Entwässerungsplanung Schütte mit einbezogen werden.	Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt (siehe oben).

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Gerd und Hilde Hobbie	d) Die vorhandene Gehweganlage entlang der Südseite der Feldtange beginnt an der Wiesenstraße und endet an der Grenze zwischen dem Wohngebäude H.-G. und Ute Fastje und unserem Grundstück. Dieser Gehweg sollte unseres Erachtens für die zu erwartenden Bewohner der beiden folgenden Wohngebäude auf den Grundstücken Schütte um 60 Meter in gleicher/ähnlicher Bauweise verlängert werden.	Der Anregung wird zur Kenntnis genommen und außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens geprüft. Die Verkehrsfläche ist ausreichend breit, um den Gehweg zu verlängern.
		Bei Beachtung/Umsetzung unserer Hinweise ohne eine Kostenbeteiligung stimmen wir der vorgelegten Bauleitplanung zu.	Die Hinweise werden beachtet.
			Die Anlage wird beachtet.

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“ und 118. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 3 (1) BauGB
am 21. Juni 2018, um 18:00 Uhr im Rathaus 1, Ratssaal der Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

	Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
	Die Teilnehmer können den anliegenden Anwesenheitslisten entnommen werden.	
	FBL Siemen begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Anschließend erläutert er ausführlich die Historie des Bauleitplanverfahrens. Der Landkreis habe bestätigt, dass die Festsetzung eines Dorfgebietes im Plangebiet möglich sei. Da zur Oberflächenentwässerung nur ein Graben und kein Kanal zur Verfügung stehe, müssten die Grundstücke vor Ort verrieseln. Ein Entwässerungsgutachten habe gezeigt, dass dies auf einer Teilfläche möglich sei. Die weiteren Flächen müssten noch untersucht werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Frau Abel, NWP, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung anhand einer Präsentation. Der Ausgleich des Eingriffes in die Natur soll möglichst im Plangebiet erfolgen. Wegen der dörflichen Strukturen sei eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m² vorgesehen. Gemäß bereits vorliegenden Geruchs- und Lärmschutzgutachten sei die geplante Entwicklung möglich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Auf Anfrage von Herrn Fastje erklärt Frau Abel, dass der Geltungsbereich gegenüber der ursprünglichen Planung erweitert wurde, um die Voraussetzungen für ein Dorfgebiet zu erfüllen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	FBL Siemen erklärt, dass im Zuge der Planung die Engstelle in der Straße Feldtange im Bereich Wiesenweg/Gebäude Plack beseitigt werden soll. Außerdem werde man versuchen, die private Gehweganlage bis nach der Kurve verlängern zu lassen (zusätzliche Bebauung Grundstück Schütte).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
	Herr Schütte möchte wissen, wie und wo die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen geplant seien. FBL Siemen erklärt, dass der Ausgleich möglichst im Plangebiet erfolgen soll. FDL Quathamer fügt hinzu, dass das verbleibende Kompensationsdefizit über vorhandene Ökokonten ausgeglichen werden könne. Hierfür werde von der Gemeinde eine Ausgleichszahlung erhoben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	FBL Siemen weist daraufhin, dass sich der Ausgleichsaufwand verringern könne, wenn die Grundflächenzahl reduziert werde. Dies könne im Verfahren noch geprüft werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. FBL Siemen schließt die Versammlung um 18.35 Uhr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es gilt die BauNVO 2017

MD2	I
0,3	
o	TH≤4,50m FH≤9,00m

MD3	I
0,5	
o	

MD4	I
0,5	
o	

MD5	I
0,6	
a	

MD1A	I
0,3	
o	TH≤6,00m FH≤9,00m

MD1B	I
0,4	
o	TH≤6,00m FH≤9,00m

W IIIB

M1 M2 M3

Garten

Am Breeden

Wiesenstraße

Feldtange

Wasserleitung

Graben

Baumtraufe

Waldgrenze

Gehölz (Eichen)

0 10 20 50 m

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage-2018-07-02_NWP.DWG	04.07.2018

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH≤4,50m FH≤9,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

ÖV — Öffentliche Straßenverkehrsfläche

PV — Private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Garten — Zweckbestimmung: Garten

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecke

zu erhaltener Baum

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

LPB III — Lärmpegelbereiche

W IIIB — Wasserschutzzone IIIB

unterirdische Leitung (Wasserleitung (OOWV))

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 146

"Wiefelstede, Feldtange"

September 2018 — ENTWURF — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0, Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de, Internet www.nwp-ol.de

B-Plan 146 „Wiefelstede, Feldtange“ - Textliche Festsetzungen

1. Dorfgebiete

(1) Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass in den **Dorfgebieten MD 1 A/B und MD 2 und MD 3** nur folgende Nutzungen zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauNVO,
- sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO,
- Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 8 BauNVO.

(2) Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 4** folgende Nutzungen zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und fortwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO.

(3) Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 5** folgende Nutzungen zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und fortwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO

(4) Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass den Dorfgebieten folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 5 (2) Nr. 7 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO

(5) Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass den Dorfgebieten folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 gemäß § 5 (3) BauNVO

2. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke darf 900 qm nicht unterschreiten.

3. Anzahl der Wohngebäude in Wohngebäuden

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

4. Gebäudehöhen

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe in den Dorfgebieten **MD 1** und **MD 2** auf 9 m begrenzt.

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Traufhöhe im Dorfgebiet **MD 1 A/B** auf 6,0 m und im Dorfgebiet **MD 2** auf 4,50 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe und Firsthöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Der oberste Punkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der traufseitigen Dachfläche.

5. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Dorfgebiet **MD 2** nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

7. Grünordnerische Maßnahmen

(1) Innerhalb des in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereichs ist eine Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Auf den 3 m bzw. 5 m breiten Pflanzstreifen ist eine 2-reihige bzw. 3-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (siehe nachfolgende Gehölzauswahl in Tabelle 2) anzulegen. Die Gehölze sind lochversetzt in einem Pflanzabstand von 1,3 m und einem Reihenabstand von 1,5 m bzw. 1,3 m zu pflanzen. Bäume sind in Pflanzabständen von 10 m zu pflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

(2) Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken in den Dorfgebieten **MD 1 A/B** und **MD 2** gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

(3) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen **M1**, **M2** und **M3** sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Entwicklung von Extensivgrünland (kein Umbruch mit Neusaat, kein Walzen bzw. Schleppen vor dem 15. Juli bzw. nach dem 28 Februar, kein Einsatz von Pflanzen- und Schädlingsbekämpfungsmitteln, kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Mineral- oder sonstigen Düngemitteln (erlaubt sind max. 5 t Rindermist pro ha und Jahr), bei Wiesennutzung Mahd der Krautschicht nach dem 15. Juni eines Jahres, vollständige Abfuhr des Mähgutes).
- Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen (vorzugsweise alte Obstsorten, s. nachfolgende Pflanzliste) als Hochstämme in einem Pflanzabstand von 10-12 m. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Obstgehölzauswahl

Apfelsorten	**Birnen**	**Pflaumen/Zwetschgen**
Boikenapfel	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge
Boskoop	Gräfin Paris	Borsumer
Dülmener Rosenapfel	Gute Graue	Wangenheimer
Graham Jubiläumsapfel	Holländische Zuckerbirne	The Czar
Gelber Münsterländer	Honigbirne	Nancymirabelle
Gestreifte Winterrenette	Nordhäuser Winterforelle	Reneclode
Jakob Label	Speckbirne	
Roter Vorsdorfer		**Süßkirschen**
Schöner aus Herrenhut		Oktavia
Schäner aus Bühren		Regina
Westfälischer Gulderling		Hedelfinger Riesenkirsche
Wildeshauser Renette		Kassins Frühe

Pflanzliste - Auswahl standortgerechter, heimischer Gehölze

Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**	**Wuchsform**
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Baum
Faulbaum	*Frangula alnus*	Strauch
Feldahorn	*Acer campestre*	Baum/Strauch
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Baum
Hasel	*Corylus avellana*	Strauch
Heckenkirsche	*Lonicera periclymenum*	Strauch
Hundsrose	*Rosa canina*	Strauch
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Baum
Schlehe	*Prunus spinosa*	Strauch
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	Strauch
Stieleiche	*Quercus robur*	Baum
Weißdorn	*Crataegus monogyna, C. laevigata*	Strauch

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

(1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen I, II und III sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R´W,ges) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
I	erf. $R'_{W,ges}$ = 30 dB	-
II	erf. $R'_{W,ges}$ = 30 dB	erf. $R'_{W,ges}$ = 30 dB
III	erf. $R'_{W,ges}$ = 35 dB	erf. $R'_{W,ges}$ = 30 dB

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

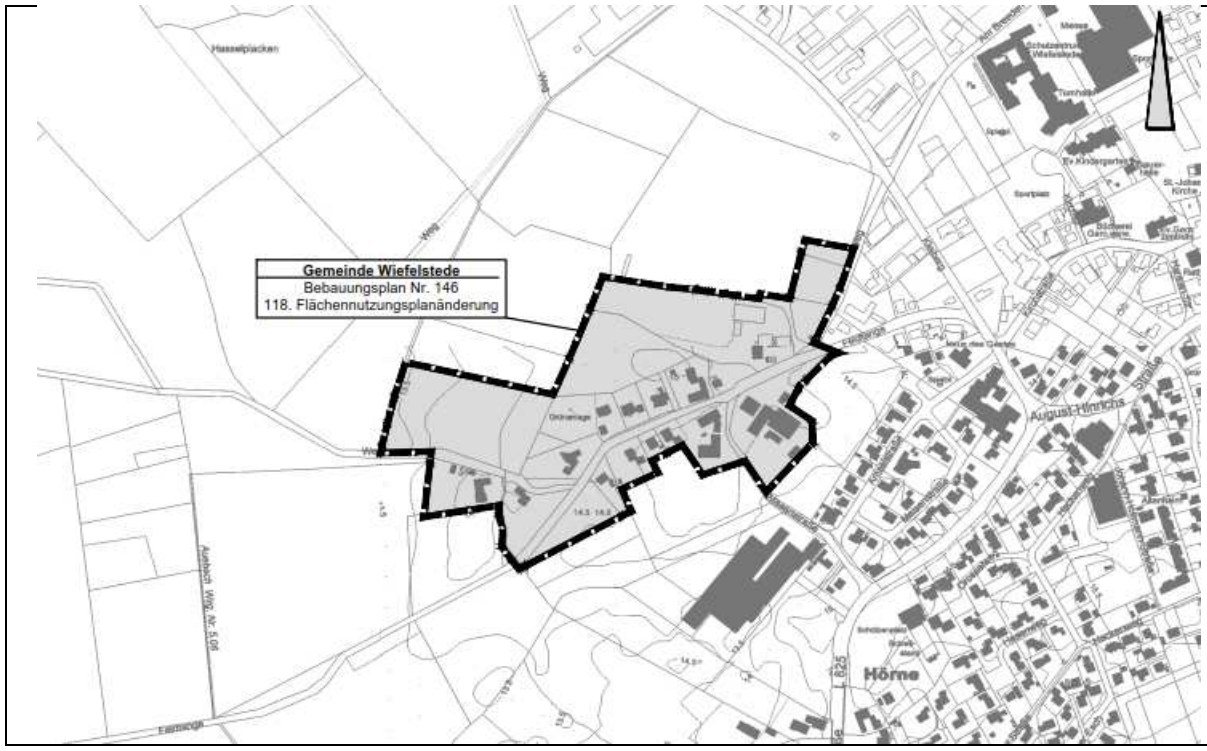
(2) Um sicherzustellen, dass in sämtlichen (zukünftigen) Schlafräumen im Plangebiet ein Innenpegel von < 30 dB(A) für einen ruhigen Schlaf gewährleistet wird, sind je nach Lärmpegelbereich schallgedämmte Lüftungsanlagen zu installieren. Die Ausführungen zur Wahrung der erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße sind in der Detailplanung auf Basis der Vorgaben der DIN 4109-1 und -2 zu berücksichtigen.

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr.146

„Wiefelstede, Feldtange“



Übersichtsplan

September 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 5
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm 5
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 5
1.5.3 Flächennutzungsplan 5
1.5.4 Bebauungspläne 5

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 6

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 8
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 8
3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 8
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 8
3.2 Relevante Abwägungsbelange 11
3.2.1 Belange der Raumordnung 11
3.2.2 Verkehrliche Belange 12
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 12
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 15
3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft 16
3.2.6 Boden 17
3.2.7 Klimaschutz 18
3.2.8 Belange der Landwirtschaft 18
3.2.9 Denkmalpflege 18

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 18
4.1 Art der baulichen Nutzung 18
4.2 Maß der baulichen Nutzung 19
4.3 Mindestgrundstücksgrößen 20
4.4 Anzahl der Wohneinheiten 20
4.5 Bauweise, Baugrenzen 20
4.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen 20
4.7 Fläche für die Landwirtschaft 20
4.8 Grünordnerische Festsetzungen 20
4.9 Verkehrliche Anbindung 21

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 21
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 21
5.2 Ver- und Entsorgung 22
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 23

TEIL II: UMWELTBERICHT 24

1. EINLEITUNG 24
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 24
1.2 Ziele des Umweltschutzes 24
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes 28
1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet 30

1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG 30
1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit 31

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 31
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 32
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 32
2.1.2 Fläche und Boden 34
2.1.3 Wasser 35
2.1.4 Klima und Luft 36
2.1.5 Landschaft 36
2.1.6 Mensch 37
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 37
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 38
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 38
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 39
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 39
2.2.3 Auswirkungen auf Wasser 39
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 40
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 40
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 40
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 41
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 41
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen 41
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 41
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 43
2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 48
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 49
2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen 49

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 49
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 49
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 50
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen 51

ANLAGEN
Bestandsplan Biotoptypen

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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, am nordwestlichen Rand des Grundzentrums Wiefelstede durch die Ausweisung eines Dorfgebietes die vorhandenen Nutzungsstrukturen beidseitig der Straße Feldtange zu sichern, eine landwirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen und in bedarfsgerechtem Umfang zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohngrundstücke zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 146 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 Niedersächsischen 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. 9,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 erfasst einen Bereich nördlich und südlich der Gemeindestraße „Feldtange“ und westlich der Straße „Am Breeden“ Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Grundzentrums Wiefelstede. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die durch bebaute Grundstücke an der Straße „Feldtange“, landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen und raumwirksame Gehölzstrukturen geprägt sind. Die vorhandene Bebauung an der Straße „Feldtange“ stellt sich als Mischung aus Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen dar. Der gewerbliche Standort mit einer Zimmerei befindet sich im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes und wird von der Straße „Feldtange“ erschlossen. Die landwirtschaftlichen Hofstellen (Betrieb mit Rinderhaltung, Garten- und Landschaftsbaubetrieb) liegen im südöstlichen Abschnitt und werden teilweise von der Straße „Feldtange“ und teilweise von der Wiesenstraße erschlossen. Im Westen befindet sich eine Tierarztpraxis mit Anbindung an die Straße „Feldtange“. Insgesamt sind 10 Wohngrundstücke vorhanden, die überwiegend direkt an die Straße „Feldtange“ angebunden sind. Ein Grundstück im Westen wird über einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die Grundstücke sind überwiegend über 900 qm groß und umfassen teilweise sehr große Gartengrundstücke.

Die plangebietsinterne landwirtschaftliche Ackerfläche im Westen wird über den o.g. landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die Ackerfläche im Osten ist an die Straße „Am Breeden“ angebunden. Die nördliche Grünlandfläche wird über eine Lücke zwischen zwei Grundstücken an der Straße „Feldtange“ erschlossen. Die dort nordöstlich angrenzende Fläche hinter der Zimmerei ist über einen landwirtschaftlichen Weg mit der Straße „Feldtange“ verbunden.

Die Gehölzstrukturen stellen sich als Wallhecken, Baum- und Strauchhecken, Siedlungsgehölze und Einzelgehölze dar. Diese sind besonders auf der östlichen Hofstelle sehr ausgeprägt. Zudem sind einige Gräben im Plangebiet vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes ist im nördlichen, westlichen und südwestlichen Anschluss durch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen geprägt. Im südöstlichen Umfeld sind eine gewerbliche Ansiedlung und Wohnhaussiedlungen vorhanden. In nordöstlicher Umgebung befinden sich Wohngrundstücke im Außenbereich und ein Busunternehmen. Zudem sind im Umfeld des Plangebietes einige landwirtschaftliche Betriebe mit emittierender Tierhaltung vorhanden.

In ca. 500 m Entfernung im Richtung Südosten befindet sich die Ortsmitte mit zahlreichen Versorgungsstrukturen. Das Schulzentrum mit Sportangeboten und Kindergarten liegt in ca. 500 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes.

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 Wiefelstede 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 der Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Der Planbereich liegt zudem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Des Weiteren verläuft durch das Plangebiet ein regionaler bedeutsamer Wanderweg. Die Festsetzung eines Dorfgebietes mit überwiegend bestandssichernden Festsetzungen und nur wenigen Entwicklungsflächen steht den raumordnerischen Vorgaben nicht entgegen.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Die Siedlungslage befindet sich überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich und ist somit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich der Betrieb für Haustechnik und die Zimmerei sind im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen gehören zum Außenbereich und sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Nordosten gewerbliche Bauflächen, im Osten gemischte Bauflächen und im Süden gewerbliche Bauflächen.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 127 mit der Festsetzung von Gewerbegebieten. Im Südosten liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Zudem befindet sich südöstlich der B-Plan Nr. 17 mit der Festsetzung eines Mischgebietes, das bis an die Straße „Feldtange“ angrenzt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede möchte die dörfliche Lage an der Straße „Feldtange“ planerisch beordnen, um eine Konfliktbewältigung zwischen der sich entwickelnden Landwirtschaft, dem vorhandenen Gewerbe und der dörflichen Wohnbebauung zu erzielen. In diesem Zusammenhang soll auch eine Nachverdichtung auf Wohngrundstücken und die Schaffung von zusätzlichen dörflichen Wohngrundstücken erfolgen. Hierdurch soll einerseits der Landwirtschaft Raum für die erforderliche Entwicklung eingeräumt werden und andererseits auch der Bedarf nach großen Wohngrundstücken in dörflicher Lage gedeckt werden. Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum und zum Schulzentrum ist der Bereich Feldtange geeignet, um dort zusätzliche Wohnbebauung anzusiedeln. Mit der planerischen Beordnung des Siedlungsabschnittes an der Straße „Feldtange“ soll gleichzeitig die Erschließung durch eine abschnittsweise Verbreiterung der Fahrbahn verbessert werden. Im Einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- **Bestandssicherung und Entwicklung der landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen**

Durch bestandssichernde Festsetzungen sollen die baulichen Anlagen und die wertgebenden Hofgehölze auf den Hofstellen südlich der Straße „Feldtange“ und beidseitig Wiesenstraße planungsrechtlich gesichert werden. Der Betriebsinhaber der östlich der Wiesenstraße gelegenen Hofstelle plant einen Stallneubau auf seiner im Nordwesten gelegenen Ackerfläche, der planungsrechtlich gesichert werden soll.

- **Bestandssicherung und Entwicklung der gewerblichen Betriebe**

Für die ansässigen Gewerbebetriebe sollen in erster Linie Festsetzungen zur Bestandsicherung getroffen werden und in geringem Umfang eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

- **Bestandsicherung und Nachverdichtung auf vorhandenen Wohngrundstücken**

Die baulichen Anlagen auf den vorhandenen Grundstücken sollen im Bestand gesichert werden. Auf einem sehr großen Grundstück ist eine Nachverdichtung durch ein zusätzliches Wohnhaus geplant. Zudem sollen die randlichen Gehölzstrukturen sowie große Gartenbereiche durch Festsetzungen gesichert werden.

- **Schaffung von zusätzlichen dörflichen Wohngrundstücken**

<u>Fläche 1</u>

Vom dem Betreiber der landwirtschaftlichen Hofstelle wurde die Absicht geäußert, Baumöglichkeiten (für nachrückende Generationen oder Altenteiler) in Verlängerung der Straße „Am Breeden“ zu schaffen. Hierzu soll eine Ackerfläche in Bauland mit randlichen Kompensationsmaßnahmen umgewandelt werden.

<u>Fläche 2</u>

Ein privater Investor hat Flächen im Anschluss an die dörfliche Bebauung im nordwestlichen Plangebiet im Anschluss an die vorhandenen Baugrundstücke an der Straße Feldtange erworben. Der Investor möchte dort Grundstücke für eine dörfliche Wohnbebauung mit großen Grundstücken und großen Gärten für Einfamilienhäuser anbieten. Derzeit wird die betreffende Fläche als Grünland genutzt. Die Erschließung der neuen Wohngrundstücke erfolgt über eine private Erschließung mit Wendeanlage nördlich der Feldtange.

Hier können ca. 5 bis 6 dörfliche Grundstücke geschaffen werden. Die verbleibenden randlichen Flächen sollen für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden.

Fläche 3

Auf einem Flurstück im Südwesten sollen im Anschluss an ein bebautes Grundstück zwei zusätzliche Bauplätze für Einfamilienhäuser entstehen. Die bisherige Grünlandfläche soll hierzu in eine Baufläche und in eine Kompensationsfläche umgewandelt werden.

- **Verbesserung der Erschließung**

Die Erschließung der vorhandenen und teilweise auch der geplanten Grundstücke im Plangebiet ist im Grundsatz durch die Straßen „Feldtange“ und „Am Breeden“ sowie die Wiesenstraße gesichert. Jedoch ist westlich der Einmündung Wiesenstraße eine Engstelle vorhanden. Zur Verbesserung der verkehrlichen Durchlässigkeit soll hier die Fahrbahn an die übrige Fahrbahnbreite angepasst werden.

Aufgrund der Nutzungs- und Bebauungsstrukturen kann die Siedlungslage einem Dorfgebiet zugeordnet werden, welches gemäß § 5 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dienen. Die geplanten Baugrundstücke können als sonstige Wohngebäude aus dem Dorfgebiet entwickelt werden. Mit dem Landkreis Ammerland wurde abgestimmt, dass die Festsetzung eines Dorfgebietes unter Einbeziehung der Siedlungsflächen südlich Feldtange, möglicher Entwicklungsflächen im Norden und Nordosten, einschließlich des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der Fläche für den Neubau einer Stallanlage nördlich Feldtange möglich ist. Durch die Einbeziehung der bebauten Grundstücke in das Dorfgebiet können für diese Grundstücke dem dörflichen Wohnen entsprechende Schutzansprüche gegenüber den emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben planungsrechtlich gesichert und dem Wohnen ein höherer Schutzanspruch als in der Außenbereichslage eingeräumt werden. Die dörfliche Wohnnutzung wird hierdurch gestärkt. Gleichzeitig werden gewerbliche Nutzungen, eine landwirtschaftliche Hofstelle im Bestand und die Planung einer Stallanlage im Außenbereich für den landwirtschaftlichen Betrieb gesichert.

Aufgrund der im Umfeld gelegenen landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbegebiete wurden ein Geruchsgutachten und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Geruchsuntersuchung hat gezeigt, dass in dem Bereich, wo die neuen Wohngrundstücke geschaffen werden sollen, die Richtwerte von 0,15 für ein Dorfgebiet gemäß der GIRL eingehalten werden. Auch im Bereich der vorhandenen Bebauung werden diese Werte überwiegend eingehalten. Die schalltechnische Untersuchung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschimmissionen für die Entwicklungsflächen hat ergeben, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärm und die Richtwerte für Gewerbelärm eingehalten werden, vorsorglich aber Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

Im Bebauungsplan werden die Dorfgebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzung gegliedert. In den Dorfgebieten, wo eine Wohnbebauung vorhanden oder geplant ist, werden Höhenfestsetzungen aufgenommen. In den Dorfgebieten, wo eine landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung vorhanden oder geplant ist, wird eine höhere Grundstücksausnutzung zugelassen. Im Plangebiet befinden sich große Gärten und zahlreiche Gehölzbestände, unter anderem auch Wallhecken und landschaftsbildende Hofgehölze. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gesichert.

Da mit der Realisierung der o.g. Zielsetzung der Bedarf nach Wohngrundstücken gedeckt werden kann und eine Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen erfolgt, sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauflächen ausreichend begründet und mit dem 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (gemäß § 1 Absatz 5 BauGB und § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB) vereinbar. Zur Umsetzung der Planungsziele wird der Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“ aufgestellt. Im Parallelverfahren wird die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, um landwirtschaftlichen Flächen in gemischte Bauflächen umzuwandeln.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 21.06.2018 im Rathaus der Gemeinde Wiefelstede. Hier wurden Fragen und Hinweise zur Entwässerung, zur Erschließung zum Geltungsbereich und zu den Ausgleichmaßnahmen vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden und im Verfahren Eingang in die Planung gefunden haben.

Zudem ist eine schriftliche Stellungnahme eingegangen. Hier wurde von einem Anlieger angeregt, den Abstand der überbaubaren Flächen einer Neubaufläche zu vergrößern und Garagen und Carports im Grenzbereich auszuschließen. Zudem wurden Hinweise zur Entwässerungssituation und vorgebracht und angeregt, die Gehweganlage nach Westen zu verlängern. Die Anregung zum Abstand der Neubaufläche wird berücksichtigt. Der Abstand der überbaubaren Fläche wird auf 6 m vergrößert. Entlang der Grundstücksgrenze wird eine private Grünfläche mit Anpflanzungen festgesetzt, wo bauliche Anlagen nicht zulässig sind. Die Grünfläche kann auf dem benachbarten Grundstück als Teilausgleich angerechnet werden. Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Die neuen Bauflächen sowie der angrenzende Bereich der „Feldtange“ mit seinen angeschlossenen Grundstücken soll vom bisherigen Grabensystem getrennt und zukünftig über eine Rohrleitung und einen neuen Graben zum vorhandenen DN 700 Kanal nördlich von Lager 3000 geführt werden. Somit wird der nördliche Teil des „Auebach“ entlastet. Die Anregung zur Verlängerung der Gehweganlage wird zur Kenntnis genommen und außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens geprüft. Die Verkehrsfläche ist ausreichend breit, um den Gehweg zu verlängern.

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

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. Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden sind 21 Stellungnahmen eingegangen, davon 8 ohne Anregungen, Bedenken und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Die Anregungen zur schadlosen Oberflächenentwässerung und die Bedenken bezüglich der im Vorentwurf geplanten Versickerung werden berücksichtigt. In Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland wird ein Entwässerungskonzept erstellt, dass von einer Versickerung absieht. Die Entwässerung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Entwässerungsanlagen. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Anregungen zu den naturschutzfachlichen Belangen werden berücksichtigt. Die Hinweise zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf haben sich nach dem örtlichen Aufmaß der Gehölzbestände Änderungen der Flächengrößen ergeben, zudem wurde das Dorfgebiet MD 3 auf den Bestand zurückgenommen. Die Bilanzierung wurde daher grundlegend überarbeitet. Die externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto „Horstbüsche“.

Die Anregung zur Wallhecke westlich der Maßnahmenfläche M 2 wird berücksichtigt, die Wallhecke wird nachrichtlich übernommen.

Die Anregung zur Aufhebung des Wallheckenschutzstatus zwischen den Grundstücken Feldtange 17 und 19 wird nicht berücksichtigt, da die angrenzenden Grundstücke bereits bebaut sind und die überbaubaren Flächen im Wesentlichen die baulichen Bestände sichern. Die Grundstücke wurden zur Bestandssicherung und zur räumlichen Abgrenzung des Dorfgebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt hier nicht. Daher ist keine Beeinträchtigung der Wallhecke durch die Bauleitplanung zu erwarten und die Aufhebung des Wallheckenschutzstatus nicht erforderlich.

Die Anregung, die grünordnerischen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, wird berücksichtigt.

Die Hinweise zum Landesraumordnungsprogramm und zum Regionalen Raumordnungsprogramm werden beachtet. Die Anregung wird berücksichtigt, die Ausführungen zur Raumordnung werden ergänzt.

Der Hinweis zur ÖPNV-Versorgung wird beachtet, die Ausführungen werden ergänzt.

Der Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet, diese werden entsprechend den Anregungen des Landkreises angepasst.

Der Hinweis zur Sicherung der Maßnahmenflächen wird beachtet, hierzu erfolgt eine privatrechtliche Regelung.

Der Hinweis zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird beachtet, die Flächennutzungsplanänderung wird angepasst. Es werden neben der gemischten Baufläche auch Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Hinweise zur Festsetzung der Verkehrsfläche „Weg“ und zur Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wird die Abwägung ergänzt.

Die Empfehlung, Festsetzungen zum Lärmschutz aufzunehmen, wird berücksichtigt.

Die Hinweise zur Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße werden zur Kenntnis genommen. Die Mindestgrundstücksgröße von 900 qm bleibt bestehen und gilt auch für das Dorfgebiet MD 2. Das städtebauliche Konzept wird angepasst, so dass die Neubaugrundstücke im Norden diese Größe nicht überschreiten. Für bestehende Grundstücke, die die Mindestgrundstücksgröße unterscheiten, greift der Bestandsschutz.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Der Hinweis, dass aus geruchstechnischer und landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Ammerländer Wasseracht

Die Anregungen zur schadlosen Oberflächenentwässerung und die Bedenken bezüglich der im Vorentwurf geplanten Versickerung werden berücksichtigt. In Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland wird ein Entwässerungskonzept erstellt, dass von einer Versickerung absieht. Die Entwässerung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Entwässerungsanlagen. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Die Hinweise zur ÖPNV-Versorgung werden beachtet, die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

GASCADE Gastransport GmbH, PLEdoc GmbH

Der Hinweis, dass Leitungen der Betreiber nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur möglichen Betroffenheit durch externe Kompensationsflächen wird zur Kenntnis genommen.

EWE Wasser GmbH

Aus abwassertechnischer Sicht gibt es seitens der zuständigen Fachbehörde generell keine Sachverhalte, die gegen den Bebauungsplan sprechen.

Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung beachtet und in die Begründung aufgenommen.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Kontaktadresse wird in die Planunterlagen aufgenommen.

OOWV

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitung wird nachrichtlich übernommen; auf die Schutzbestimmungen wird hingewiesen. Da die Leitung in der öffentlichen Verkehrsfläche und in den nicht überbaubarem Flächen liegt, ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht nicht zwingend erforderlich.

Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt.

Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück im Plangebiet bereits bebaut ist und auch auf den angrenzenden Flächen im Westen bereits eine Siedlungsentwicklung vorhanden ist. Die relevanten Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

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

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise Untergrund des Planungsgebietes werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird anschließend 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

Die Fläche in Randlage des zentralen Ortes Wiefelstede ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (vorhandene Erschließung, Anschluss Schmutzwasser, Anschluss ÖPNV, Nähe Ortszentrum und Schulzentrum) für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Die geplante Entwicklung in Wiefelstede-Feldtange steht damit mit den Zielen der Landesraumordnung in Einklang. Die Schaffung von Schaffung von Grundstücken für zusätzliche Wohnbebauung entspricht der raumordnerischen Vorgabe (RROP) für das Grundzentrum Wiefelstede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

Der Planbereich ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. festgelegt. Ein Großteil der Flächen ist bereits einer Bebauung zugeführt. Neben einer Nachverdichtung ist eine zusätzliche Entwicklung auf einer Fläche von ca. 1,8 ha geplant. Damit wird der Landwirtschaft eine relativ kleine Fläche entzogen, die vom Eigentümer für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Zudem werden durch diese Planung auch bauliche Entwicklungsflächen und Bewirtschaftungsflächen für die Landwirtschaft gesichert. 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 zusätzlichen dorfgebietstypischen Bebauung vereinbar. Die Planung steht damit den Belangen der Raumordnung nicht entgegen. Durch das Plangebiet verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg, der im RROP für den Landkreis Ammerland dargestellt ist. Da durch die Festsetzung des Dorfgebietes keine Umstrukturierung des Planbereichs erfolgt und die raumwirksamen Landschaftsbestandteile erhalten bleiben, wird auch dieser raumordnerische Belang durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die Wiesenstraße an die Gristeder Straße (L825) angebunden. Diese führt im Nordosten in das Grundzentrum Wiefelstede und im Südwesten nach Gristede und Bad Zwischenahn. Die Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend über die Straße „Feldtange“ erschlossen. Die Wiesenstraße erfüllt ebenfalls Erschließungsfunktion. Einige Grundstücke, eine Ackerfläche und die Fläche für den Stallneubau im westlichen Abschnitt werden über und einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die landwirtschaftlichen Flächen im Osten und die für das Wohnen vorgesehen Entwicklungsfläche 1 werden über die und die Straße „Am Breeden“ verkehrlich angebunden. Für die Wohnentwicklungsfläche 2 im nördlichen Abschnitt wird eine private Erschließungsstraße mit Anbindung an die die Straße „Feldtange“ vorgesehen. Die Erschließung der Flächen im Plangebiet ist damit gesichert.

Die Erschließung des westlich gelegenen Dorfgebietes MD1 erfolgt durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit Übergang in eine private Wegefläche. Der Weg dient der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen und wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Bei dem Grundstück des Tierarztes, das über die öffentliche Verkehrsfläche an die Straße Feldtange angebunden wird, handelt es sich um eine bestehende Erschließungssituation. Die Festsetzung einer Wendeanlage wird daher nicht für erforderlich gehalten. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit des Wendens auf dem privaten Grundstück. Sollte dieses nicht möglich sein, erfolgt die Abfuhr über die vom Landkreis geforderten Tonnenstellplätze.

Zur Verbesserung der Erschließungsfunktion in der die Straße „Feldtange“ wird zudem die Fahrbahn im Bereich einer Engstelle nordwestlich der Wiesenstraße verbreitert.

- **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Nach dem "ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept" liegt das Plangebiet deutlich im 1000 m-Radius der Ortsmitte. Der östliche Teil des Planungsgebietes liegt im 600m-Einzugsradius der Haltestelle „Wiefelstede, Schulzentrum" mit der Regionalbuslinie 330 Wiefelstede. Das Planungsgebiet liegt ansonsten am Rande des Einzugsbereiches der Haltestelle „Wiefelstede, Am Schützenplatz". Die Haltestelle wird von der Linie 370 und der N34 angefahren.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Lärmimmissionen**

Für die der Bauleitplanung ist das Büro *itap*[1] beauftragt worden, die zukünftige Geräuschimmissionsbelastung innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und schalltechnisch zu beurteilen. Das Plangebiet hat gemäß der TA Lärm gegenüber Gewerbelärm den Schutzanspruch mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts. Gegenüber Verkehrslärm sind gemäß der DIN 18005 Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts zu berücksichtigen. Die Lärmbetrachtung erfolgte im Hinblick auf die geplante Entwicklung von Wohngrundstücken im Norden und Osten (Entwicklungsfläche 2 im Dorfgebiet MD 2).

1 Itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie Curie Straße 8, 26129 Oldenburg, Schalltechnisches Gutachten Projekt Nr. 3190-17-c-iz vom 23.02.2018

Gewerbelärm

In die Untersuchung wurden der Zimmereibetrieb und der landwirtschaftliche Betrieb im Geltungsbereich dieses in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 146 eingestellt. Zudem wurden in der Umgebung des Plangebietes die gewerblich genutzten Flächen in den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 127 und 141 (Lagerbetrieb) sowie die betrieblichen Anlagen eines Busunternehmens beurteilt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sowohl tagsüber, als auch nachts bei den Entwicklungsflächen 1 und 2 im Dorfgebiet MD 2 unterschritten werden. Aus der Untersuchung lässt sich ableiten, dass die Lärmimmissionen auch einer baulichen Entwicklung im Süden auf dem Flurstück 105/1 (Entwicklungsfläche 3) und einer Nachverdichtung der Bebauung auf dem Flurstück 5/2, jeweils Dorfgebiet MD 1, nicht entgegenstehen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Entwicklung der Zimmerei gewollt und möglich ist.

Verkehrslärm

Diesbezüglich wurde die Vorbelastung der Straßen „Feldtange“ und „Kleiberg“ untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 in Bezug auf Verkehrsgeräusche im Tag- und Nachtzeitraum auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden. Da die Nachtwerte Beurteilungspegel über 45 dB(A) erreichen, wurden im Gutachten die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume empfohlen. An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
I	Bis 55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

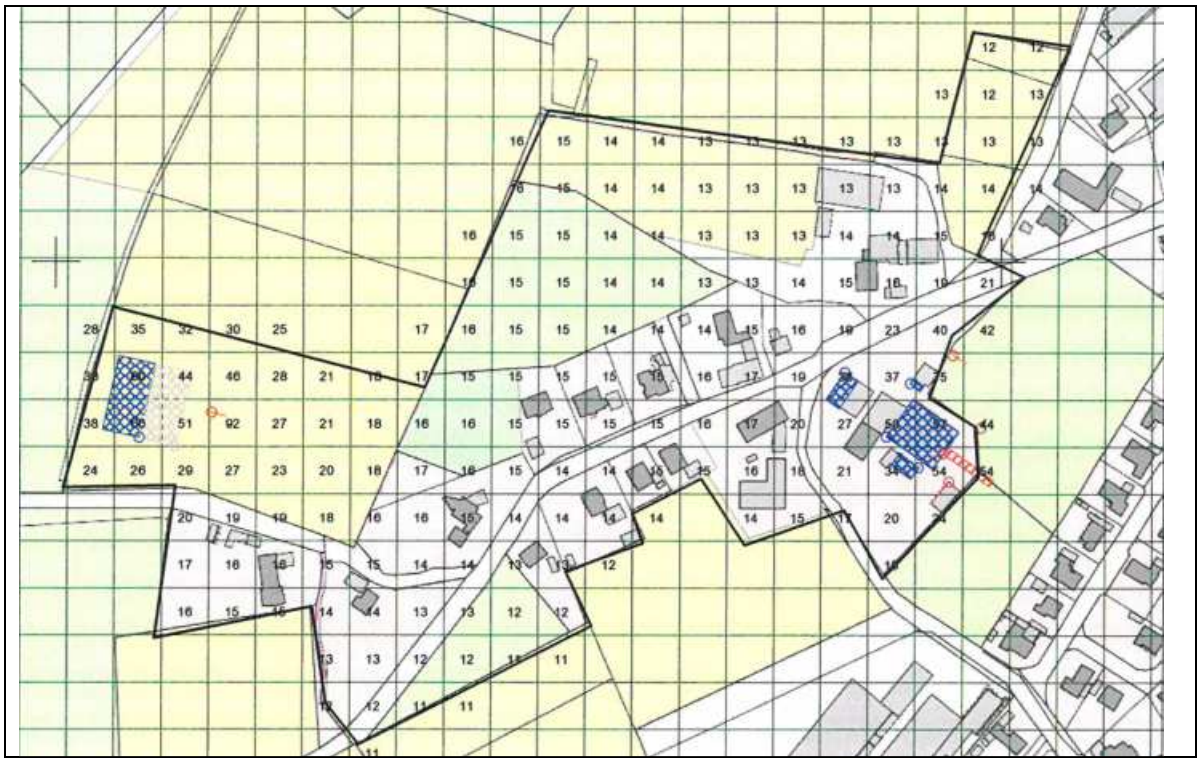
Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Um sicherzustellen, dass in sämtlichen (zukünftigen) Schlafräumen im Plangebiet ein Innenpegel von < 30 dB(A) für einen ruhigen Schlaf gewährleistet wird, sind je nach Lärmpegelbereich schallgedämmte Lüftungsanlagen zu installieren. Die Ausführungen zur Wahrung der erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße sind in der Detailplanung auf Basis der Vorgaben der DIN 4109-1 und -2 zu berücksichtigen.

➢ Geruchsimmissionen

Der Siedlungsraum ist durch landwirtschaftliche Immissionen vorbelastet, da sich im Plangebiet und im Umfeld landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung befinden. Zudem plant der im Plangebiet ansässige Landwirt den Neubau eines Stallgebäudes im nordwestlichen Plangebiet.

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsemissionen hat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Untersuchung der Immissionssituation auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) durchgeführt.[2] Im Rahmen dieser Ermittlung sollte insbesondere geprüft werden, ob die geplante städtebauliche Weiterentwicklung der Entwicklungsflächen 1 und 2 (Dorfgebiet MD 2), unter Berücksichtigung der im Umfeld dieser Planfläche gelegenen Geruchsemittenten, mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Die Geruchsemissionen von 4 landwirtschaftlichen Hofstellen wurden in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Für einen Betrieb wurde eine Betriebserweiterung angenommen. Bei den anderen Betrieben konnte die Berücksichtigung einer Betriebserweiterung unberücksichtigt bleiben, da in einem Fall eine Betriebserweiterung mittelfristig ausgeschlossen wurde und in den anderen Fällen bereits eine Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten durch bestehende Festsetzungen von Baugebieten besteht oder aber eine Betriebserweiterung würde nur zu irrelevanten Beiträgen zur Geruchsgesamtbelastung im Plangebiet führen würde.

Für ein Dorfgebiet gilt ein Immissionsgrenzwert[3] von 0,15 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009). In begründeten Einzelfällen sind Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich (= 0,25) möglich. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung.



2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stand 20.03.2018

3 Ein Immissionswert von 0,15 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 15 % der Jahresstunden.

Im den Teilbereichen des Plangebietes, in dem neue Wohnbebauung zugelassen werden soll (Dorfgebiet MD 2), erreicht die belästigungsrelevante Kenngröße einen Wert von bis zu 15 %. Damit bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Auch an den bereits vorhandenen und überplanten Wohnhäusern wird zum überwiegenden Teil der Grenzwert der Geruchsbelastung für Wohnen im Dorfgebiet eingehalten. Nur an zwei Wohnhäusern liegt die belästigungsrelevante Kenngröße über 15 %. Die belästigungsrelevante Kenngröße liegt jedoch nicht über 20 %. Ein Wert von bis zu 20 % kann für Einzelfälle z. B. dann tolerierbar sein, wenn sich die betroffenen Wohnhäuser, wie im vorliegenden Fall, im Randbereich zum Außenbereich befinden.

Die Entwicklung weiterer Bauflächen wurde im Gutachten der Landwirtschaftskammer nicht geprüft. Aus der Ausbreitungsrechnung lässt sich jedoch ableiten, dass die Geruchsimmissionen einer baulichen Entwicklung im Süden auf dem Flurstück 105/1 (Entwicklungsfläche 3) und einer Nachverdichtung der Bebauung auf dem Flurstück 5/2, jeweils Dorfgebiet MD 1, nicht entgegenstehen. Auch eine flächenhafte Ausdehnung der Zimmerei (Dorfgebiet MD 3) wäre demnach möglich.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 146 wird ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung), der neben weiteren Umweltbelangen die Belange von Natur und Landschaft beinhaltet. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden auch die Eingriffsregelung und die Vorgaben des Artenschutzes abgehandelt.

- **Natura-2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 2,5 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.[4] Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.

- **Eingriffsregelung**

Die Wallhecken und die älteren Baumbestände im Plangebiet bleiben in ihrer aktuellen Ausprägung bestehen und werden entsprechend festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen.

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht, die für dörfliches Wohnen und gegebenenfalls Gewerbe sowie für eine landwirtschaftliche Nutzung auf Grünland- und Ackerflächen umgesetzt wird. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **8.347 Werteinheiten** ermittelt. Die externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto „Horstbüsche“.

4 NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

➢ **Artenschutz**

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten zu beachten. Gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten sind nicht betroffen, da keine Abriss-/Umbauarbeiten geplant sind. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester betroffen sind. Zur Vermeidung von Tötungen sind die Baumaßnahmen (wie Gehölzfällungen und/oder Baufeldräumung) außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

➢ **Oberflächenentwässerung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Hierzu ist ein Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung zu erbringen. Zur Klärung der Entwässerung der zusätzlichen Bauflächen hat eine Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und der Ammerländer Wasseracht stattgefunden. Dabei wurde bestätigt, dass eine Versickerung nicht gewünscht ist, da es dort zu viele Risiken gibt. Es ist daher folgende Variante vorgesehen:

Die neuen Bauflächen sowie der angrenzende Bereich der „Feldtange“ mit seinen angeschlossenen Grundstücken soll vom bisherigen Grabensystem getrennt und zukünftig über eine Rohrleitung und einen neuen Graben zum vorhandenen DN 700 Kanal nördlich von Lager 3000 geführt werden. Somit wird der nördliche Teil des „Auebach“ entlastet. Dieses ist jedoch höhentechnisch nur mit einem RW-Kanal bis zum Ende der Bebauung machbar, da der vorhandene Graben an der Feldtange nicht so weit vertieft werden kann wie erforderlich, da der Platz dafür nicht ausreicht. Am Ende der Bebauung kann ein Grabenabschnitt hergestellt werden. Von der Straße „Feldtange“ in südöstlicher Richtung ist ein Graben vorhanden, der auch jetzt schon an den DN 700 angeschlossen ist. Dieser muss ausgebaut und der Anschluss größer dimensioniert neu hergestellt werden. Der neue Kanal soll zu einem großen Teil im alten Grabenbereich verlegt werden, um die Straße nicht anzufassen. Im hinteren Abschnitt muss der Kanal dann in die Straße gelegt werden. Hier ist dann die Straße entsprechend zu erneuern, nachdem der Kanal eingebaut wurde.

Anhand der o.g. Planungsrahmenbedingungen wird ein Entwässerungskonzept erstellt.

➢ **Grundwasserschutz**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Nethen, ca 2,7 km südwestlich der Brunnen für die öffentliche Wasserversorgung.

Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- *Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik*
- *Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten"*

- *Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAwS)*
- *Anwendung der RiStWaG*

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013) verwiesen. Es gilt die Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Nethen vom 05.11.2003.

Folgende Hinweise zum Grundwasserschutz sind zu beachten:

a) <u>während der Bauphase</u>:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb
- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.).
- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

Die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Baustellen sollten ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.

b) <u>während der Nutzung</u>

- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe bei reiner Wohnbebauung (z. B. Heizöllagerung, Hobbygärtner und -bastler, private Kfz-Wartung, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),
- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den Haus- und Kleingärten,
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,
- Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern,

3.2.6 Boden

Im Untergrund des Planungsgebietes sind nach Aussage des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund (Torf, Mudde, Schlick) an.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

3.2.7 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass in größerem Umfang Gehölzbestände und Gartenflächen innerhalb des Plangebietes erhalten und durch randliche Anpflanzungen ergänzt werden. Durch eine lockere Bebauung und Freihaltung von privaten Gartenbereichen werden Kaltluftschneisen gesichert.

3.2.8 Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Planung sind die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausreichend berücksichtigt. Im Plangebiet wird ein Stallneubau durch eine Baufläche im Dorfgebiet MD 5 gesichert. Die verbleibende Ackerfläche wird als landwirtschaftliche Fläche gesichert. Durch das Gutachten der Landwirtschaftskammer konnte nachgewiesen werden, dass die vorhandenen und geplanten Nutzungen nebeneinander existieren können. Im Abschnitt der Zimmerei wurde das gesamte Flurstück in das Dorfgebiet MD 3 mit einbezogen. Die bisherige Nutzung kann allerdings weiter betrieben werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die jetzige Ackernutzung auch planungsrechtlich gesichert werden soll und das Dorfgebiet entsprechend reduziert wird.

3.2.9 Denkmalpflege

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. In der Umgebung befinden sich aber mehrere archäologische Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Bei Hinweisen auf Bodenfunde ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Nutzungsstruktur mit landwirtschaftlicher Hofstelle und hofnahen Bewirtschaftungsflächen, mit einem Gartenbaubetrieb, mit einem Gewerbebetrieb, mit einer Tierarztpraxis und mit Wohngebäuden entspricht dem Nutzungscharakter eines Dorfgebietes, das der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben dient.

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Auch die unterschiedlich großen Grundstücke und die Gehölzstrukturen kennzeichnen eine dörfliche Struktur. Die geplante Festsetzung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO das geeignete Planungsinstrument, um diese Nutzungsstrukturen zu sichern. Zudem ist in einem Dorfgebiet eine gegenseitige Rücksichtnahme gefordert, so dass auch künftig ein Nebeneinander von emittierenden Nutzungen und schutzwürdigen Nutzungen möglich ist. Die geplante Entwicklung eines Stallneubaus für den landwirtschaftlichen Betrieb ist mit dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes vereinbar.

Auch die geplante Ergänzung der Wohnbebauung auf großen Grundstücken mit angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen fügt sich in den Dorfgebietstypus ein. Für die Bauflächen im Plangebiet wird daher ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen, das entsprechend den unterschiedlichen Nutzungen gegliedert wird.

In den **Dorfgebieten MD 1 A/B, MD 2** mit vorhandener und geplanter Wohnbebauung sowie im **Dorfgebieten MD 3** mit Gartenbau und Gewerbe sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauNVO,
- sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land-und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO,
- Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 8 BauNVO.

Im **Dorfgebiet MD 4** wird die vorhandene Hofstelle durch die Zulässigkeit folgender Nutzungen gesichert:

- Wirtschaftsstellen land- und fortwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO.

Im **Dorfgebiet MD 5** wird der Stallneubau durch folgende Nutzung gesichert:

- Wirtschaftsstellen land- und fortwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO

In allen Dorfgebieten werden zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur und zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehren folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 5 (2) Nr. 7 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 gemäß § 5 (3) BauNVO

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung und der Lage der Nutzung gestaffelt. Für die gewerblich und landwirtschaftlich orientierten Dorfgebiete MD 3 und MD 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen. Im Dorfgebiet MD 5 mit dem geplanten Stallneubau ist eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Für die Dorfgebiete MD 1A mit Wohnnutzungen im Bestand bzw. deren Nachverdichtung wird überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Im Dorfgebiet MD 1B, wo bereits eine höhere Ausnutzung vorhanden ist, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen. In den randlichen Entwicklungsflächen MD 2 gilt eine Grundflächenzahl von 0,3.

Im Bereich der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung soll die Höhenentwicklung gesteuert werden. Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe in den Dorfgebieten MD 1A/B und MD 2 auf 9 m begrenzt. Die Festsetzung der Traufhöhe orientiert sich im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung am Bestand. Daher wird im Dorfgebiet MD 1A/B eine Traufhöhe von 6,0 m zugelassen. In den Dorfgebieten MD 2 mit geplanter Wohnbebauung in den Randbereichen wird die Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt. Bei den gewerblich und landwirtschaftlich orientierten Dorfgebieten MD 3, MD 4 und MD 5 wird auf eine Höhenbegrenzung verzichtet.

4.3 Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrößen sollen sicherstellen, dass sich entsprechend dem Bestand eine dörflich strukturierte Bebauung entwickelt. Die Größe der Baugrundstücke darf daher 900 qm nicht unterschreiten.

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt, um eine zu hohe Verdichtung und eine zu hohe Verkehrsbelastung zu vermeiden.

4.5 Bauweise, Baugrenzen

In den Dorfgebieten MD 1A/B bis MD 4 gilt die offene Bauweise, die Gebäudelängen bis 50 m mit beidseitigem Grenzabstand zulässt. Im Dorfgebiet MD 5 für den Stallneubau gilt eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen auch über 50 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Bereich der vorhandenen Bebauung am Gebäudebestand, lassen aber auch noch in geringem Maße Anbauten zu. Im Bereich der geplanten Neubebauung sind größere Bauflächen vorgesehen, um einen Planungsspielraum zu sichern.

4.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Dorfgebiet **MD 2** nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.7 Fläche für die Landwirtschaft

Die südwestlich und nordwestlich gelegenen Ackerflächen bleiben als Bewirtschaftungsfläche erhalten und werden als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB festgesetzt.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sollen erhalten und gesichert werden. Die Wallheckenbestände werden nachrichtlich gemäß § 9 (6) BauGB übernommen. Zudem sollen die randlichen Gehölzpflanzungen und markante Einzelbäume erhalten werden. In Teilbereichen sollen neue Gehölzpflanzungen zur Ergänzung erfolgen. Entsprechend sind Erhaltungsgebote und Anpflanzungsgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzt. Zur inneren Durchgrünung ist pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken in den Dorfgebieten **MD 1A/B** und **MD 2** gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Für die geplanten zusätzlichen Versiegelungen durch Bauplätze für die Wohnbebauung werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen **M1**, **M2** und **M3** wird die Entwicklung von Extensivgrünland und die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen vorgeschrieben. Zudem werden größere Gartenflächen als private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert.

4.9 Verkehrliche Anbindung

Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden als öffentliche und private Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Planstraße zur Erschließung der nördlichen Bauflächen ist als private Verkehrsfläche vorgesehen.

4.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen I, II und III für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) die entsprechenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R´W,ges) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten. Um sicherzustellen, dass in sämtlichen (zukünftigen) Schlafräumen im Plangebiet ein Innenpegel von < 30 dB(A) für einen ruhigen Schlaf gewährleistet wird, sind je nach Lärmpegelbereich schallgedämmte Lüftungsanlagen zu installieren.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	**92.713 m²**
Dorfgebiet MD_1	15.610 m²
Dorfgebiet MD_2	13.420 m²
Dorfgebiet MD_3	10.716 m²
Dorfgebiet MD_4	5.894 m²
Dorfgebiet MD_5	5.805 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	5.988 m²
Private Verkehrsfläche	2.470 m²
Private Grünfläche Garten	5.422 m²
Private Grünfläche mit Maßnahmen	4.508 m²
Private Grünfläche mit Anpflanzung	786 m²
Private Grünfläche mit Wallhecken	821 m²
Private Grünfläche mit Erhalt	5.795 m²
Private Grünfläche mit Wallhecke	1.016 m²
Fläche für die Landwirtschaft	15.284 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen. Es ist zu beachten dass der geplante Schmutzwasserkanal in einem Wasserschutzgebiet liegt, ein geeignetes Material für die Schmutzwasserleitung ist zu wählen. Bei Ansiedelung von Gewerbe ist zu prüfen welche Abwassermengen anfallen, und ob die Installation eines Leichtstoffabscheiders erforderlich ist.

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).

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	06.11.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	21.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	14.06.2018
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	15.06.2018 bis
und Frist bis zum	10.08.2018
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. 146
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 146 als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 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 vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 03. November 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 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Wiefelstede stellt den Bebauungsplan Nr. 146 „Nördlich Feldtange“ auf, um zum einen die bestehende Bebauung zu sichern und zum anderen, um neue Wohngrundstücke für den steigenden Wohnbedarf bereitzustellen sowie zusätzliche Nutzungen der bestehenden Handwerksbetriebe (Haustechnik/Sanitär, Zimmerei, Garten und Landschaftsbau) zu ermöglichen (siehe textliche Festsetzungen). Hierzu wird ein Dorfgebiet im B-Plan festgesetzt.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Wiefelstede und umfasst eine Größe von rd. 9,3 ha. Entlang der Straße „Feldtange“ sind bereits mehrere locker bebaute Einzelhausgebiete als auch ländlich geprägte Gehöfte vorhanden. Die Häuser sind meist von großzügigen Gärten umgeben. Entlang der (ehemaligen) Ackergrenzen prägen Heckenstrukturen und Altbaumbestände das Ortsbild des Plangebietes. Nördlich und westlich der Bestandsbebauung befinden sich Acker- und Grünlandflächen, die sich zudem über die Plangebietsgrenzen hinaus erstrecken. Südlich des Plangebietes befinden sich große Lagerhallen; im Osten grenzen unmittelbar die Siedlungsbereiche von Wiefelstede an das Plangebiet.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (118. Änderung).

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1 (5) BauGB: Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.	Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 146 wird die Neuausweisung für ein Dorfgebiet vorbereitet, um zum einen die Bestandsbebauung zu sichern und zum anderen um der steigenden Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen. Dem Klimaschutz wird durch den Erhalt der Gehölzbestände, der Wallhecken sowie durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als auch der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprochen. Durch diese Maßnahmen wird dem Erhalt des Landschaftsbildes ebenfalls Rechnung getragen.
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...	Durch das geplante Wohngebiet wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.
§ 1 (6) Nr. 7 b) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen … die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 2,5 km südlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.[5] Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.
§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die überwiegend geringe GRZ von 0,3 und 0,4 als auch durch die großzügigen Hausgartenbereiche Rechnung getragen. Die maximale GRZ von 0,5 dient hauptsächlich der Sicherung bestehender Gehöfte. Lediglich im Westen des Plangebietes wird eine GRZ von 0,6 für einen Stallneubau ermöglicht. Des Weiteren tragen die großzügigen flächenmäßigen Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

5 NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch entsprochen, dass die Gehölzbestände im Plangebiet als zu erhalten festgesetzt werden. Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird zusätzlich den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprochen.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
§ 1 (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	Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich aus den Heckenstrukturen einschließlich der alten Gehölzbestände, den Wallhecken, den Grünlandflächen und den Ruderalbereichen im Plangebiet.
► *die biologische Vielfalt,* ► *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie* ► *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*	Durch die Planung werden überwiegend Grünland- und Ackerflächen überplant. Ein Teil der Ruderalbereiche im Südwesten des Plangebietes gehen durch die bauliche Erweiterung ebenfalls verloren. Die Neuversiegelung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts dar und ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung auszugleichen.
auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Das Landschaftsbild wird durch die Baumaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben die Landschaftsbild-prägenden Gehölze erhalten und zusätzlich sind zur Einbindung in die Landschaft neue Gehölzpflanzungen vorgesehen.
§ 20 (2) Teile von Natur und Landschaft können geschützt werden *1. nach Maßgabe des § 23 als Naturschutzgebiet,* *2. nach Maßgabe des § 24 als Nationalpark oder als Nationales Naturmonument,* *3. als Biosphärenreservat,* *4. nach Maßgabe des § 26 als Landschaftsschutzgebiet,* *5. als Naturpark,* *6. als Naturdenkmal oder* *7. als geschützter Landschaftsbestandteil*	In rd. 2,4 km Entfernung (südlich) liegt das Naturschutzgebiet „Mansholter Holz und Schippstroht an der Nutteler und Bokeler Bäke“ (NSG WE 00279). Rund 2 km südöstlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Wandflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Das LSG dient dem Schutz des FFH-Gebiets „Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke“.[6] Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den geschützten Bereichen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung nicht erkennbar.

6 NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klima-schutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

§ 29 (1) Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist *1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,* *2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,* *3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder* *4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätte bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.*	Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Wallhecken die gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile gelten. Die geschützten Wallhecken werden nachrichtlich übernommen und in ihrer aktuellen Ausprägung erhalten.
§ 30 (1) Gesetzlich geschützte Biotope: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt.	Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.
§ 44 (1) Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. ► *Fang-/Verletzungs-/Tötungsverbot* ► *Störungsverbot* ► *Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*	Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel dargestellt. Die Ziele des Artenschutzes werden in Kapitel 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes behandelt.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 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.	Durch die Planung wird eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche vorbereitet, wodurch es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte kommt. Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und kompensiert.
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.	Im Plangebiet ist aufgrund der Entwicklungsflächen mit einer zusätzlichen Versiegelung und einer erheblichen Änderung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Entwässerung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Entwässerungsanlagen.[7] Eine erhebliche Änderung des Wasserhaushalts wird mit der Planung nicht ausgelöst.

7 Ing. Büro Heinzelmann: Entwässerungskonzept zur Erschließung „Nördlich Feldtange“. Westerstede, September 2018.

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.

In der schalltechnischen Untersuchung[8] zu gewerblichen und verkehrlichen Geräuschimmissionen wurden keine Beeinträchtigungen des Plangebietes ermittelt. Die Richtwerte für Gewerbelärm und die Orientierungswerte für Verkehrslärm werden sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten bzw. eingehalten. Aus Vorsorgegründen werden jedoch Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen und für Schlafräume aufgenommen.

Das olfaktorische Gutachten[9] hat für den überwiegenden Teilbereich des Plangebietes keine Beeinträchtigung ergeben. Die Orientierungswerte (bis 15 %) werden für diese Bereiche eingehalten. Lediglich an zwei bestehenden Wohnhäusern wurden die Orientierungswerte minimal überschritten (15-20 %). Für diese zwei Wohnhäuser kann die geringfügige Überschreitung bis maximal 20 % im Einzelfall jedoch als tolerierbar angenommen werden, da sich die betroffenen Wohnhäuser im Randbereich zum Außenbereich befinden.

In der Nachbarschaft werden Flächen landwirtschaftlich genutzt, wodurch es zu zeitlich begrenzten Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen kann. Bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und zu tolerieren.

Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan[10]

Für das Plangebiet liegen keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind[11]. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

8 itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 146 der Gemeinde Wiefelstede – Berechnung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet. Projekt Nr.: 3190-17-c-iz. Oldenburg, 23.02.2018.

9 Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Nördlich Feldtange“. Oldenburg, 20.03.2018.

10 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

11 Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)[12]: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind[13], liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

12 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

13 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und/oder Pflanzenarten vorkommen (können). Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) bieten die Gehölze der (Wall-)Hecken und Hausgärten sowie die weiteren Siedlungsgehölze geeignete Lebensraumpotentiale für Vogel- und Fledermausarten[14]. Die älteren Baumbestände können potentielle Nistplätze für Vögel sowie Quartiersstandorte für Fledermäuse bieten. Die halbruderale Gras- und Staudenflur und Ruderalgebüsche im Südwesten des Plangebietes können von Bodenbrütern genutzt werden. Auf den Grünlandflächen liegt aufgrund der teilweise intensiven Nutzung ein verhältnismäßig geringes Potential für Bodenbrüter vor, wobei sich einige dieser Flächen zu höherwertigen Biotopen entwickeln und somit gleichzeitig auch attraktiver für anspruchsvollere Vogelarten werden. Aufgrund der Siedlungsnähe ist die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten, speziell in Siedlungsnähe, eine Gefährdung bedeuten.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Die Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Verletzungs- und Tötungsverbotes können bei Hinweisen auf konkrete Brutvogelvorkommen durch zeitliche Anpassungen der Baumaßnahmen vermieden werden. Die Vermeidung einer Betroffenheit von Vogelarten kann durch Baumaßnahmen (wie Gehölzfällungen und/ oder Baufeldräumung) außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) erreicht werden. Gebäudeabrisse oder -umbauarbeiten sind ebenfalls nicht geplant.

14 Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

2. Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Das von der Planung ausgehende Störpotential, z. B. durch Baumaßnahmen während der Brutzeiten der Vögel, wird als gering angenommen. Aufgrund dieser geringen Störwirkung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch die Planung werden keine Gehölze beseitigt, die Potential für Baumhöhlen oder Fledermausquartiere (mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten) bieten könnten. Gebäudeabrisse oder -umbauarbeiten sind nicht geplant. Bei Realisierung der planerischen Festsetzungen können ggf. einjährig genutzte Niststätten in Gehölzen, auf den Grünflächen und in den Ruderalbereichen betroffen sein. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut, so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von Gehölz brütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten zu beachten. Gehölz und Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten sind (mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht betroffen, da keine Fäll- oder Abriss-/Umbauarbeiten geplant sind. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen, die einjährig genutzte Nester betreffen, sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester betroffen sind. Zur Vermeidung von Tötungen sind die Baumaßnahmen (wie Baufeldräumung) außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

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 Drachenfels[15] erfasst.

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Pflanzen

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 für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet.

Im September 2017 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes. In der folgenden Tabelle sind die vorgefundenen Biotoptypen des Plangebietes[16] dargestellt.

Code	Biotoptyp / Ausprägung
HWS	Wallhecken
HWM **HWB**	Innerhalb des Plangebietes sind mehrere gesetzlich geschützte Wallhecken (HWS: Strauch-Wallhecke; HWM: Strauch-Baum-Wallhecke; HWB: Baumwallhecke) vorhanden. Insbesondere die Baum-Wallhecken bestehen aus alten Eichenbeständen (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von bis zu 100 cm. Weitere Baumarten sind u. a.: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*).
HFS	Feldhecken
HFM **HFB**	Entlang der Grenzen der landwirtschaftlich genutzten Flächen strukturieren Feldhecken (HFS: Strauchhecken; HWM: Strauch-Baumhecken; HFB: Baumhecken) die Landschaft. Hier sind nur vereinzelt ältere Bäume mit bis zu 60/70 cm Stammdurchmesser. Die Feldhecken bestehen u. a. aus: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Haselnuß (*Corylus avellana*).

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

16 Siehe Anlage: Biotoptypenkarte

FGRu	Gräben (trockenfallend)
FGR/UHM	Entlang der Wege im Plangebiet verlaufen vereinzelt nährstoffreiche Gräben, die teilweise periodisch trocken fallen. Die Böschungsvegetation besteht aus einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (u. a.: Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Flatter-Binse (*Juncus effusus*)).
GEb/BRS	Grünland
GI **GI/GM** **GW**	Im Südwesten des Plangebietes befinden sich kleine intensiv genutzte Grünlandflächen (GI, GW), die zur Beweidung oder im Zuge der Tätigkeiten der Tierarztpraxis genutzt werden. Eine weitere Fläche, auf der die Beweidung und Unterhaltung weitestgehend eingestellt wurde, weist eine Vegetation extensiver Standorte (GEb) auf, mit Ansätzen zum Übergang zu naturnahem Sukzessionsgebüschen (BRS). Die zentrale nördliche Grünlandfläche weist überwiegend (zu ca. 2/3) Kennarten des Intensivgrünlandes auf (u. a.: Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Krauser Ampfer (*Rumex crispus*)); vereinzelt kommen aber auch mesophile Kennarten vor (z. B. Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnlicher Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*)).
UHM/BRR	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
UHM/BRS	Angrenzend an die extensiv genutzte Fläche mit Übergang zum Sukzessionsgebüsch ist die Sukzession bereits weiter fortgeschritten. Der Hauptbiotoptyp ist hier eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Der Sukzessionsaufwuchs besteht hier, wie auch auf der angrenzenden Fläche, hauptsächlich aus jungen Hänge-Birken (*Betula pendula*). Der Rand dieser Fläche wird dann von relativ dichtem Brombeergebüsch eingenommen.
AS	Acker- und Gartenbaubiotope
EGB	Die Ackerflächen (AS) liegen im Norden und im Westen des Plangebietes. Ein Teilbereich der Nordöstlichen Fläche wird zum Anbau von Blumen und Gartengemüse genutzt (EGB).
GRA	Grünanlagen
GRT **BZH** **HSN** **HEA** **PHG**	Nur sehr kleine Bereiche werden von Artenarmen Scherrasen (GRA) und Trittrasen (GRT) im Plangebiet eingenommen. Diese Bereiche befinden sich insbesondere neben oder auf den Wegen. Die Zierhecke (BZH) und die Siedlungsgehölze (HSN, HEA, PHG) befinden sich unmittelbar angrenzend an die Wohngrundstücke oder begleiten die Straßenführung. Sie unterbinden die weiträumigen Sichtbeziehungen und gliedern die Siedlungsstrukturen.
OVWa	Verkehrsfläche
OVWv **OVW/GRT**	Die Straße „Feldtange“ verläuft zentral durch das Wohngebiet und ist asphaltiert. Von dieser Straße gehen vereinzelte Wege ab, die meist nach wenigen Metern entweder gepflastert sind oder sich durch eine offene Bodendecke zu Trittrasenbeständen entwickelt haben.
OFL	Gebäudeflächen
OEL/PHZ **ODL** **ODL/PHZ**	Die bestehende Bebauung besteht aus locker bebauten Einzelhäusern (OEL) und ländlich geprägten Gehöften (ODL), die unmittelbar von neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) mit Obstbäumen und Ziersträuchern umgeben sind. Am zentral südlich gelegenen Plangebietsrand wird zudem eine Fläche als Lagerplatz (OFL) von dem angrenzenden Gartenbaubetrieb genutzt.

Tiere

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Das Plangebiet bietet aufgrund der vielen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Feldhecken, Siedlungsgehölze und der vereinzelten Gartenbäume) aber auch durch die Gebäude, insbesondere durch die ländlichen Gehöfte, vielseitige Lebensraumpotentiale für kulturfolgende Vogel- und Fledermausarten (z. B. Amsel (*Tardus merula*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Rauchschwalbe (*Hirudo rustica*) oder Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistellus*)). Innerhalb der Wallhecken (HW) und der Hausgärten mit Großbäumen (PHG) sind zudem viele Altbäume mit einem Stammdurchmesser zwischen 60 und 110 cm vorhanden, die ausreichend Potential für höhlenbewohnende Tierarten bieten können (z. B. Spechte, Kleiber aber auch Bienen, Hornissen und Ameisen). Die Ruderalbereiche und extensiv genutzten Flächen (UHM, GE, GM) können Bodenbrütern, Kleinsäugern und Insekten als Lebensraum dienen. Ein weiterer Lebensraum für Insekten und Amphibien (z. B. Libellen, Erdkröte, Grasfrosch) ist durch die Gewässer im Plangebiet gegeben. Da die Gewässer im Jahresverlauf zeitweise trockenfallen können, ist das Potential allerdings relativ gering.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurden relativ viele Biotoptypen für die Größe des Plangebietes und der stark anthropogen überprägten Landschaft erfasst. Obwohl einige Bereiche aufgrund ihrer Ruderalisierung, Sukzession oder extensiven Nutzung bereits entsprechend anspruchsvollere Pflanzenarten aufweisen, ist die floristische Artenvielfalt relativ gering. Da kein faunistisches Gutachten für das Plangebiet erstellt worden ist, können keine konkreten Aussagen zur faunistischen Vielfalt im Plangebiet gemacht werden. Allerdings ist auch hier aufgrund des anthropogenen Einfluss nicht mit einer hohen biologischen Vielfalt zu rechnen.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Die aktuelle Flora und Fauna im Plangebiet wird bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich zunächst weiterhin bestehen bleiben.

2.1.2 Fläche und Boden

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Der überwiegende, zentrale Bereich des Plangebiets ist von mittlerem Pseudogley-Podsol geprägt. Im Osten des Plangebietes liegt ein mittlerer Podsol vor; ein kleiner Bereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze besteht aus tiefem Tiefumbruchboden aus Hochmoor. Die dominierende Bodenart besteht aus Sand; im Bereich des Tiefumbruchbodens sind einzelne Schichten aus Hochmoortorfresten vorhanden.[17] Für die zentrale Grünfläche (GI/GM) wurde ein Bodengutachten erstellt.

17 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

In diesem Bereich wurden wasserstauende Geschiebelehmschichten ermittelt.[18] Durch die Bestandsbebauung sind Teilbereiche im Plangebiet bereits versiegelt. Auf diesen versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen außer Kraft gesetzt.

Gemäß dem NIBIS® Kartenserver befindet sich ein schutzwürdiger Boden in einem Teilbereich des Plangebietes. Dieser schutzwürdige Boden bezieht sich auf die Bodenübersichtskarte 1:50.000 (BUEK50), die für diesen Bereich einen Plaggenesch vorgibt. Laut aktualisierter Bodenkarte (BK50) liegen die im oberen Abschnitt genannten Bodentypen im Plangebiet vor. Demnach befinden sich keine schutzwürdigen Böden im Plangebiet. Im Landschaftsrahmenplan sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls keine für den Boden wichtigen Bereiche angegeben.

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.[19]

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Bodennutzungen und zukünftigen Entwicklungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Der Grundwasserflurabstand kann im Plangebiet je nach Geländehöhe bei mindestens 0,5 bis 2,5 m liegen.[20] Bei der Baugrunduntersuchung im Bereich der zentralen Grünfläche (GI/GM) wurde jedoch bis 3 m Tiefe kein Grundwasser festgestellt.[21] Der Grundwasserkörper gehört zum „Leda-Jümme Lockergestein rechts“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist jedoch als schlecht bewertet.[22] Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird im überwiegenden Plangebiet als mittel angegeben. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist das Schutzpotenzial als gering dargestellt. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 201 bis 250 mm/a; im Nordosten beträgt die Grundwasserneubildung für einen kleineren Bereich 251 bis 300 mm/a.[23] Somit wird ein besonderer Schutzbedarf für die Grundwasserneubildung begründet.

Als Oberflächengewässer sind die wegbegleitenden Gräben zu nennen, die z.T. zeitweise trocken fallen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Nethen“ in der Schutzzone IIIB. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat aufgrund der Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Allgemeinwohl.

---

18 Baugrund Ammerland GmbH: Geotechnischer Untersuchungsbericht „Nördlich Feldtange Wiefelstede“. Projekt Nr.: 16.428. Edewecht.

19 NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

20 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie HK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

21 Baugrund Ammerland GmbH: Geotechnischer Untersuchungsbericht „Nördlich Feldtange Wiefelstede“. Projekt Nr.: 16.428. Edewecht.

22 NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

23 NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

Alle Planungen und Maßnahme sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Überschwemmungsgebiete sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.[24]

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Grundwasserbedingungen und der Oberflächengewässer bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht abzuleiten.

2.1.4 Klima und Luft

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Wiefelstede liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 792 mm.[25]

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wiefelstede, im Übergangsbereich zum ländlichen Raum und ist daher lokalklimatisch durch die umgebenden Acker- und Grünlandbereiche mit ihren klimaausgleichenden Funktionen geprägt.

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit einer relevanten Änderung der lufthygienischen Situation im Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet zu rechnen.

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

❑ ***Derzeitiger Zustand***

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.[26]

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch den Übergangsbereich der Ortslage in die freie Landschaft gekennzeichnet. Durch die bestehende Bebauung ist die Landschaft im Plangebiet zwar anthropogen vorbelastet, jedoch gliedert sich der derzeitige dörfliche Charakter mit den vielen, z.T. alten Gehölzen gut in das Landschaftsbild ein.

---

24 NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

25 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

26 Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmberg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

Östlich des Plangebietes ist das Landschaftsbild durch die Siedlungsstrukturen von Wiefelstede bereits anthropogen überlagert. Südlich des Plangebietes beeinflussen große Lagerhallen die Sichtbeziehungen. Richtung Westen und Norden bestehen durch die offene Landschaft (Acker- und Grünlandflächen) weitläufige Sichtbeziehungen, die vereinzelt durch (Wall-)Heckenstrukturen unterbrochen werden. Die Landschaft ist überwiegend von Grün- und Ackerland geprägt. Vereinzelt sind Bauernhöfe in der Umgebung vorhanden.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einem Fortbestand der aktuellen Nutzung und somit des aktuellen Landschaftsbildes zu rechnen.

2.1.6 Mensch

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Das Plangebiet ist entlang der Straße „Feldtange“ durch eine Mischung aus Wohnen (z. T. mit großzügigen Gartenbereichen), Gewerbe (Zimmerei, Heizung, Sanitär), einer Tierarztpraxis und landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen (Betrieb mit Rinderhaltung, Garten- und Landschaftsbaubetrieb) erschlossen. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich bearbeitet (Ackerbau, Grünland). Eine Erholungsnutzung ist daher im Plangebiet nicht gegeben.

Durch die landwirtschaftlichen Hofstellen, den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie umliegenden Verkehrswegen kann es zu Geruchs- und Lärmbelastungen im Plangebiet kommen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts gemäß TA Lärm im Bereich der bestehenden schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Durch das Plangebiet verläuft die Straße „Feldtange“. Rund 230 m südlich verläuft die „Gristeder Straße“ (L 825); 650 m östlich befindet sich die „Hauptstraße“ (L 824). Eine relevante verkehrsbedingte Lärmvorbelastung ist jedoch durch die abschirmende Bebauung und die Entfernung zwischen Plangebiet und Landstraßen nicht gegeben. Eine lärmtechnische Untersuchung der Straßen „Feldtange“ und „Kleiberg“ hat ergeben, dass die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts zum Schutz vor für Verkehrslärm im Bereich der bestehenden Bebauung eingehalten werden.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Weiterführung der bisherigen Nutzung zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Als Kulturgüter sind die Wallhecken innerhalb des Plangebiets zu nennen.

Die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet ist als Sachgut zu benennen.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Weiterführung der bisherigen Nutzung und einem Fortbestand der Wallhecken auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

❑ ***Derzeitiger Zustand***

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 Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet sind besondere Wechselbeziehungen aufgrund der vorliegenden Wallhecken gegeben, die aufgrund ihrer kulturhistorischen Nutzungsform, ihrer Lebensraumbedeutung für die Fauna sowie aufgrund ihrer Landschaftsbild prägenden Wirkung besondere Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern verdeutlichen.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen der aktuell vorherrschenden Wechselwirkungen zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung 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 (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt o. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche planungsrechtlich für Wohnbauflächen innerhalb eines Dorfgebietes vorbereitet. Aufgrund der GRZ von 0,3 bis 0,6 ist zzgl. der zulässigen Überschreitung von Nebenanlagen ist von einer Neuversiegelung auszugehen. Zudem wird das Gebiet von einer Stichstraße erschlossen, so dass unter der Annahme, dass eine etwa 80 bis 90%ige Versiegelung der Verkehrsfläche vorliegt, eine zusätzliche Versiegelung angenommen werden kann.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

In der nachfolgenden Abbildung sind zum einen die Bereiche zu erkennen, die sich in der Planung gegenüber dem Bestand nicht ändern (schraffierte Bereiche). Zum anderen werden die fünf Bereiche dargestellt, in denen ein Eingriff stattfindet (Eingriffsfläche 1-6). Die Verkehrsflächen sind in die Planung ebenfalls einbezogen.

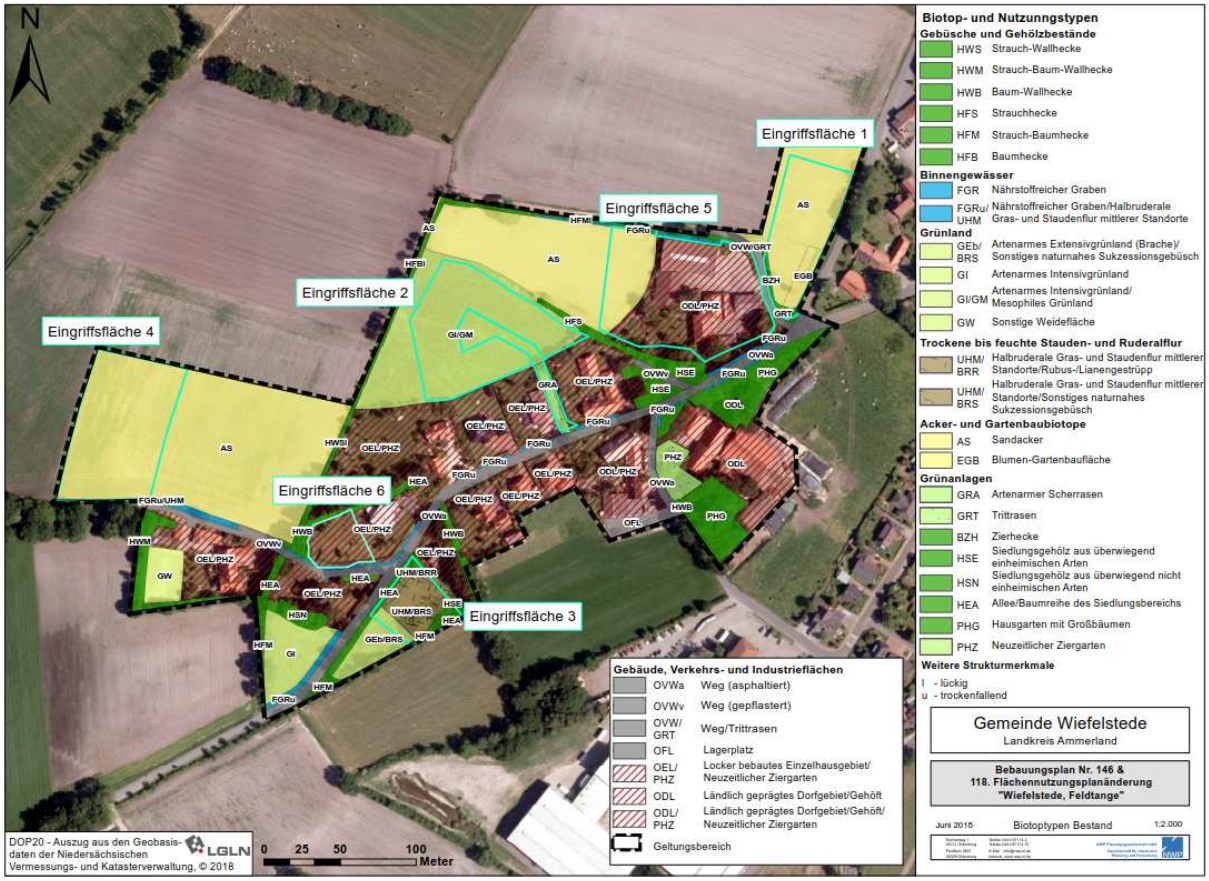


Abbildung 1: Darstellung der Eingriffsflächen 1 bis 6 und der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Das Plangebiet ist z. T. durch die „Feldtange“ erschlossen. Die Erschließung der neuen Flächen erfolgt durch den Neubau von Stichstraßen bzw. durch den Ausbau bestehender Straßen. Die Wallhecken und die älteren Baumbestände bleiben in ihrer aktuellen Ausprägung bestehen und werden entsprechend festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen.

Durch die Überplanung der unversiegelten Flächen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen im Plangebiet ermöglicht, die einen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bewirken. Die Neuversiegelung ist daher als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden. Es entsteht ein erhöhter Oberflächenabfluss.

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Die neuen Bauflächen, sowie der angrenzende Bereich der „Feldtange“ mit seinen angeschlossenen Grundstücken soll vom bisherigen Grabensystem getrennt und zukünftig über eine Rohrleitung und einen neuen Graben zum vorhandenen DN 700 Kanal nördlich von Lager 3000 geführt werden. Somit wird der nördliche Teil des „Auebach“ entlastet.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Durch den überwiegenden Erhalt der Gehölze der angrenzenden Flächen mit klimaausgleichender Funktion sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Kleinklimas und der Luftqualität zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Durch die Planung wird das Dorfgebiet an der Feldtange um neue Flächen für dörfliches Wohnen, dörfliches Gewerbe und landwirtschaftliche Nutzung erweitert. Durch das Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise gliedert sich die neue Bebauung in das Landschaftsbild des aktuellen Dorfgebiets ein. Der Erhalt der Gehölze und (Wall-)Heckenstrukturen sowie die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen zum Erhalt des Landschaftsbildes bei.

Die Planung der **Eingriffsflächen 2, 3, 5 und 6** begründet keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Für die Planung der **Eingriffsfläche 4** ist aufgrund der weitläufigen Sichtbarkeit in der Landschaft kleinräumig eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Aufgrund der gleichwertigen Sichtbarkeit von Stallanlagen der westlich und nördlich gelegenen Hofstellen, ist großräumig nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Verwirklichung des Vorhabens ist mit einer geringen Verkehrszunahme auf den Straßen „Feldtange“ und „Wiesenstraße“ zu rechnen.

Aufgrund der im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe und Gewerbegebiete wurde im Hinblick auf die geplante Siedlungserweiterung ein Geruchsgutachten erstellt und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die schalltechnische Untersuchung[27] der verkehrlichen Geräuschimmissionen hat eine Unterschreitung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet ergeben. Da die Nachtwerte Beurteilungspegel über 45 dB(A) erreichen, wurden im Gutachten die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume empfohlen. Die gewerblichen Geräuschemissionen führen zu keiner Überschreitung der Richtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen.

---

27 itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 146 der Gemeinde Wiefelstede – Berechnung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet. Projekt Nr.: 3190-17-c-iz. Oldenburg, 23.02.2018.

Die Geruchsuntersuchung[28] hat gezeigt, dass der einzuhaltende Richtwert von 0,15 gemäß GIRL nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Lediglich im Bereich zweier Wohnhäuser wird dieser Wert geringfügig überschritten. Da der Wert jedoch bei ≤ 0,2 bleibt, kann diese Belastung für Einzelfälle als tolerierbar angenommen werden. Im vorliegenden Fall ist dieser Einzelfall gegeben, da sich die erwähnten Wohnhäuser im Randbereich des Außenbereichs befinden. Eine Beeinträchtigung von Geruchsbelastungen ist daher im Plangebiet nicht gegeben.

Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholung sind daher nicht zu erwarten.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter[29]

Ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen gehen als Sachgut verloren. Allerdings kommt der Verlust keiner erheblichen Beeinträchtigung gleich.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Die Wallhecke zwischen den Häusern Feldtange 17 und 19 ist aufgrund der vorhandenen Siedlungsentwicklung bereits erheblich beeinträchtigt. Aufgrund dessen sind die Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern bereits ebenfalls gemindert. Da die weiteren Wallhecken im Plangebiet in ihrer aktuellen Ausprägung erhalten bleiben, sind keine besonderen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Kulturgüter und Landschaftsbild zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen:

- <u>Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung:</u>

  Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereiche ist eine Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.[30]

---

28 Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Nördlich Feldtange“. Oldenburg, 20.03.2018.

29 Hinweis: Sollten sich Hinweise bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ergeben, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

30 Die Beschreibung der Anpflanzungen ist im Unterpunkt „Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen“ im Kapitel 2.3.2 „Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ aufgeführt.

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gekennzeichneten Bereiche dienen dem Erhalt ortsbildprägender Baumbestände. Die Wallhecken werden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken in den Dorfgebieten **MD 1A/B** und **MD 2** gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Firsthöhe der Gebäude in den Dorfgebieten **MD 1A/B** und **MD 2** wird auf maximal 9 m festgesetzt. Mit dieser Maßnahme wird die Sichtbarkeit des Wohngebiets in der Landschaft verringert.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Zusammenhang mit dem örtlichen Aufmaß der Bestände im weiteren Verfahren konkretisiert.

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, 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. Gebäudeabrisse sind nicht vorgesehen.
- **Dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** von Vogel- und Fledermausarten sind durch die Planung nicht betroffen, da keine potentiellen Bäume mit Quartieren bzw. Baumhöhlen oder Gebäude beseitigt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Altbäume auf den Wallhecken, 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.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -

Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) die den Lärmpegelbereichen I bis IV entsprechenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten: Um sicherzustellen, dass in sämtlichen (zukünftigen) Schlafräumen im Plangebiet ein Innenpegel von < 30 dB(A) für einen ruhigen Schlaf gewährleistet wird, sind je nach Lärmpegelbereich schallgedämmte Lüftungsanlagen zu installieren.

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden.

➢ *Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen*

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereiche (**M1**, **M2** und **M3**) sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Entwicklung von Extensivgrünland (kein Umbruch mit Neusaat, kein Walzen bzw. Schleppen vor dem 15. Juli bzw. nach dem 28. Februar, kein Einsatz von Pflanzen- und Schädlingsbekämpfungsmitteln, kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Mineral- oder sonstigen Düngemitteln (erlaubt sind max. 5 t Rindermist pro ha und Jahr), bei Wiesennutzung Mahd der Krautschicht nach dem 15. Juni eines Jahres, vollständige Abfuhr des Mähgutes).
- Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen (vorzugsweise alte Obstsorten, s. nachfolgende Pflanzliste) als Hochstämme in einem Pflanzabstand von 10-12 m. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Tabelle 1: Obstgehölzauswahl

Apfelsorten	**Birnen**	**Pflaumen/Zwetschgen**
Boikenapfel	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge
Boskoop	Gräfin Paris	Borsumer
Dülmener Rosenapfel	Gute Graue	Wangenheimer
Graham Jubiläumsapfel	Holländische Zuckerbirne	The Czar
Gelber Münsterländer	Honigbirne	Nancymirabelle
Gestreifte Winterrenette	Nordhäuser Winterforelle	Reneclode
Jakob Label	Speckbirne	
Roter Vorsdorfer		**Süßkirschen**
Schöner aus Herrenhut		Oktavia
Schäner aus Bühren		Regina
Westfälischer Gulderling		Hedelfinger Riesenkirsche
Wildeshauser Renette		Kassins Frühe

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereich ist eine Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Auf dem 5 m breiten Pflanzstreifen ist eine 3-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (siehe nachfolgende Gehölzauswahl in Tabelle 2) anzulegen. Die Gehölze sind lochversetzt zu pflanzen, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m. Bäume sind in Pflanzabständen von 10 m zu pflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Tabelle 2: Pflanzliste - Auswahl standortgerechter, heimischer Gehölze.

Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**	**Wuchsform**
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	Baum
Faulbaum	*Frangula alnus*	Strauch
Feldahorn	*Acer campestre*	Baum/Strauch
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Baum
Hasel	*Corylus avellana*	Strauch
Heckenkirsche	*Lonicera periclymenum*	Strauch
Hundsrose	*Rosa canina*	Strauch
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Baum
Schlehe	*Prunus spinosa*	Strauch
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	Strauch
Stieleiche	*Quercus robur*	Baum
Weißdorn	*Crataegus monogyna, C. laevigata*	Strauch

- *Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs*

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebietsexternen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen.

Um zu ermitteln, inwieweit mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind, 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. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibend Kompensationsbedarf.

Tabelle 3: Bewertung der eingriffsrelevanten Flächen im Plangebiet (Ist-Zustand).

Bestand / Biotoptyp	**Kürzel**	**Fläche [m²]**	**Wertfaktor [WF]**	**Werteinheiten [WE]**
Eingriffsfläche 1 (MD2: Dorfgebiet)				
Sandacker	AS	2.909	1	2.909
Blumen-Gartenbaufläche	EGB	432	1	432
Trittrasen	GRT	44	1	44
Zierhecke	BZH	186	2	372
Weg/Trittrasen	OVW/GRT	8	1	8
	SUMME	**3579**		**3.765**
Eingriffsfläche 2 (MD2: Dorfgebiet)				
Strauchhecke	HFS	3	3	9
Artenarmes Intensivgrünland/Mesophiles Grünland	GI/GM	6.144		
2/3 Artenarmes Intensivgrünland	GI	4.055	2	8.110
1/3 Mesophiles Grünland	GM	2.089	3	6.267
Artenarmer Scherrasen	GRA	287	1	287
	SUMME	**6.434**		**14.673**
Eingriffsfläche 3 (MD2: Dorfgebiet)				
Strauch-Baumhecke	HFM	29	3	87
Artenarmes Extensivgrünland (Brache)/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	GEb/BRS	220	3	660
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Rubus-/Lianengestrüpp	UHM/BRR	213	3	639
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	UHM/BRS	948	3	2.844
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten	HSE	172	3	516
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	154	3	462
	SUMME	**1.736**		**5.208**
Eingriffsfläche 4 (MD5: Dorfgebiet)				
Nährstoffreicher Graben/Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	FGR/UHM	47	3	141
Sandacker	AS	5.758	1	5.758
	SUMME	**5.805**		**5.899**
Eingriffsfläche 5 (MD3: Dorfgebiet)				
Strauch-Baumhecke (lückig)	HFS	10	3	30
Nährstoffreicher Graben (trockenfallend)	FGRu	27	3	81
Sandacker	AS	1.674	1	1.674
Weg/Trittrasen	OVW/GRT	7	1	7
Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft/Neuzeitlicher Ziergarten	ODL/PHZ	5.670	o. W.	Bestand
	SUMME	**7.388**		**1.792**

Eingriffsfläche 6 (MD2: Dorfgebiet)				
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1.088	1	1.088
Nährstoffreicher Graben (trockenfallend)	FGRu	22	3	66
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	14	3	42
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	133	o. W.	Bestand
Locker bebautes Einzelhausgebiet/Neuzeitlicher Ziergarten	OEL/PHZ	1.451	o. W.	Bestand
	SUMME	**2.708**		**1.196**
Anpflanzung				
Sandacker	AS	2	1	2
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Rubus-/Lianengestrüpp	UHM/BRR	61	3	183
Artenarmes Intensivgrünland/Mesophiles Grünland	GI/GM	343		
2/3 Artenarmes Intensivgrünland	GI	206	2	412
1/3 Mesophiles Grünland	GM	117	3	350
Baumhecke (lückig)	HFBl	8	3	24
Strauchhecke	HFS	32	3	96
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten	HSE	35	3	105
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	114	3	342
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	191	1	191
	SUMME	**786**		**1.704**
Fl. f. Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landsch.				
Sandacker	AS	1.191	1	1.191
Zierhecke	BZH	14	2	28
Artenarmes Extensivgrünland (Brache)/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	GEb/BRS	835	3	2.505
Artenarmes Intensivgrünland /Mesophiles Grünland	GI/GM	2.064		
2/3 Artenarmes Intensivgrünland	GI	1.362	2	2.724
1/3 Mesophiles Grünland	GM	702	3	2.105
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	148	3	444
Baumhecke (lückig)	HFBl	117	3	351
Strauch-Baumhecke	HFM	127	3	381
Strauch-Wallhecke (lückig)	HWSl	10	3	30
Weg/Trittrasen	OVW/GRT	2	1	2
	SUMME	**4.508**		**14.578**
Planungsrechtliche bestandsorientierte Übernahme				
des Dorfgebietes		24.832	o. W.	Bestand
Straßenverkehrsfläche (öffentlich und privat; exkl. Zufahrt (PV) MD2 im Norden)		7.420	o. W.	Bestand
der Baumbestände und Wallhecken		6.811	o. W.	Bestand
der Gartenflächen (z. T. gehölzreich)		5.422	o. W.	Bestand
Fläche für Landwirtschaft		15.284	o. W.	Bestand
	GESAMTSUMME	**92.713**		

Tabelle 4: Bewertung des Plangebiets im Planzustand.

Planung	Fläche [m²]		Wertfaktor [Wf]	Werteinheiten [WE]
Dorfgebiet MD2 mit einer GRZ von 0,3				
Eingriffsfläche 1	3.579			
davon max. 45 % versiegelbar		1.611	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)		1.968	1	1.968
Private Grünfläche: Maßnahmen-Fläche (M1)	1.183		3	3.549
SUMME	**4.762**			**5.517**
Eingriffsfläche 2	5.396			
davon max. 45 % versiegelbar		2.428	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)		2.968	1	2.968
Private Grünfläche, davon:	2.601			
Maßnahmen-Fläche (M2)		2.216	3	6.648
Anpflanzung		385	3	1.155
Straßenverkehrsfläche (privat)	1.038		0	0
SUMME	**9.035**			**10.771**
Eingriffsfläche 3	1.736			
davon max. 45 % versiegelbar		781	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)		955	1	955
Private Grünfläche:	1.354		3	3.855
Maßnahmen-Fläche (M3)		1.109	3	3.327
Anpflanzung		245	3	735
SUMME	**1.280**			**5.017**
Eingriffsfläche 6	1.124			
davon max. 45 % versiegelbar		506	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)		618	1	618
Private Grünfläche (Anpflanzung)	156		3	468
SUMME	**1.280**			**1.086**
Dorfgebiet MD3 mit einer GRZ von 0,5				
Eingriffsfläche 4	5.805			
davon max. 75 % versiegelbar		4.354	0	0
davon max. 25 % unversiegelt (z. B. GRT)		1.451	1	1.451
SUMME	**5.805**			**1.451**
Dorfgebiet MD5 mit einer GRZ von 0,6				
Eingriffsfläche 5	1.718			
davon max. 80 % versiegelbar		1.374	0	0
davon max. 20 % unversiegelt (z. B. GRT)		344	1	344
SUMME	**1.718**			**344**
Planungsrechtliche bestandsorientierte Übernahme				
Dorfgebiet				
MD1A/B	15.610		o. W.*	Bestand
MD2	1.584		o. W.	Bestand
MD3	8.998		o. W.	Bestand
MD4	5.894		o. W.	Bestand
MD5	0		o. W.	Bestand

Private Grünfläche, davon:		o. W.	Bestand
Erhalt (Bäume und Wallhecken)	6.811	o. W.	Bestand
Garten	5.422	o. W.	Bestand
Straßenverkehrsfläche (öffentlich und privat; exkl. Zufahrt (PV) MD2 im Norden)	7.420	o. W.	Bestand
Fläche für Landwirtschaft	15.284	o. W.	Bestand
GESAMTSUMME	**92.713**		

** o. W.: ohne Wertung*

Tabelle 5: Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung inkl. dem Kompensationserfordernis für die einzelnen Eingriffsflächen..

Kompensationserfordernis / Wertpunktedefizit	
Eingriffsfläche 1	+1.752*
Eingriffsfläche 2	- 3.902
Eingriffsfläche 3	- 191
Eingriffsfläche 4	- 4.448
Eingriffsfläche 5	- 1.448
Eingriffsfläche 6	- 110
SUMME	**- 8.347**

* Für die Eingriffsfläche 1 wird eine Überkompensation von 1.752 Werteinheiten erreicht.

➢ *Fazit zur Eingriffsbilanzierung*

Die Bilanzierung hat ein Kompensationsdefizit von **8.347 Werteinheiten** ergeben. Für die Eingriffsfläche 1 wird durch den plangebietsinternen Ausgleich eine Überkompensation von 1.752 Werteinheiten erreicht. Diese kann auf das Wertpunktedefizit angerechnet werden. Für die Eingriffsflächen 2 bis 6 wird eine externe Kompensation erforderlich. Die externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto „Horstbüsche“.

2.4 Geplante 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 eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, 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.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Ziel der Planung ist die Bestandsicherung und Entwicklung von Landwirtschaft und dörflichem Gewerbe sowie eine Nachverdichtung auf Wohngrundstücken und in bedarfsgerechtem Umfang die Schaffung von neuen dörflichen Wohngrundstücken. Aufgrund der bestandsorientierten Ausrichtung der Planung wurden keine Alternativen geprüft.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Dorfgebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2016)[31]
- Die Ausführungen zum Artenschutz sind als Potentialanalyse konzipiert.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers[32], des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz[33] und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland[34] ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend 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.

---

31 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz: Olaf von Drachenfels - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand Juli 2016)

32 NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie, und Geologie (LBEG)

33 Umweltkarten-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

34 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiefelstede stellt den Bebauungsplan Nr. 146 „Nördlich Feldtange“ auf, um zum einen die bestehende Bebauung zu sichern und zum anderen, um neue Wohngrundstücke für den steigenden Wohnbedarf bereitzustellen sowie zusätzliche Nutzungen der bestehenden Handwerksbetriebe (Haustechnik/Sanitär, Zimmerei, Garten und Landschaftsbau) zu ermöglichen (siehe textliche Festsetzungen). Hierzu wird ein Dorfgebiet im B-Plan festgesetzt.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Wiefelstede und umfasst eine Größe von rd. 9,3 ha. Entlang der Straße „Feldtange“ sind bereits mehrere locker bebaute Einzelhausgebiete als auch ländlich geprägte Gehöfte vorhanden. Die Häuser sind meist von großzügigen Gärten umgeben. Entlang der (ehemaligen) Ackergrenzen prägen Heckenstrukturen und Altbaumbestände das Ortsbild des Plangebietes. Nördlich und westlich der Bestandsbebauung befinden sich Acker- und Grünlandflächen, die sich zudem über die Plangebietsgrenzen hinaus erstrecken. Südlich des Plangebietes befinden sich große Lagerhallen; im Osten grenzen unmittelbar die Siedlungsbereiche von Wiefelstede an das Plangebiet.

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **8.347 Werteinheiten** ermittelt. Die externe Kompensation erfolgt durch das Ökokonto Horstbüsche.

Auf Umsetzungsebene sind ggf. artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei erforderlichen Gehölzfällungen oder Abrissarbeiten auftreten können (z. B. Beachtung der Brutzeiten). Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

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/4; NLWKN Stand Juli 2016
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Nördlich Feldtange“. Oldenburg, 20.03.2018.
- itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 146 der Gemeinde Wiefelstede – Berechnung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet. Projekt Nr.: 3190-17-c-iz. Oldenburg, 23.02.2018. Baugrund Ammerland GmbH, Ingenieurbüro für Bodentechnik, Erd- und Grundbau: Geotechnischer Untersuchungsbericht - „Nördlich Feldtange Wiefelstede“. Projekt Nr.: 16.428. Edewecht, September 2016
- Ingenieursbüro Heinzelmann: Entwässerungskonzept zum Bauvorhaben Erschließung „Nördlich Feldtange“. Wiefelstede, den 07.12.2016
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreises Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Neubau von Wohngebäuden sowie gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden auf bisher unversiegelten Flächen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Durch die Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden und einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die als erhebliche Auswirkung zu bewerten sind.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
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 Nutzung nicht in besonderem 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):	Mit der Umsetzung des Dorfgebietes sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Innerhalb des Plangebietes und auf angrenzenden Flächen sind bereits Wohnnutzungen, Hofstellen und landwirtschaftliche Nutzungen ausgeprägt. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
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:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
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.

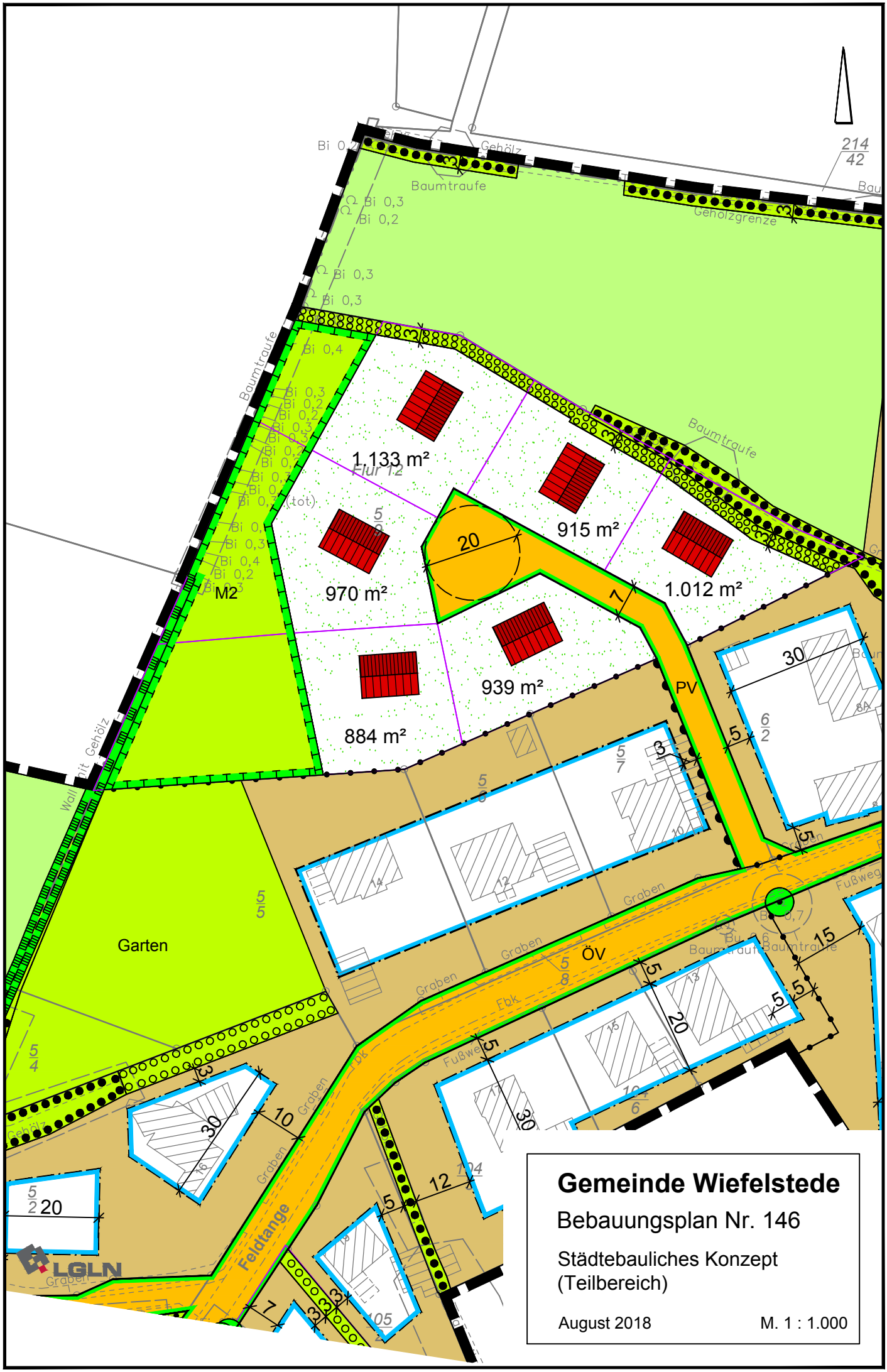
Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (Grünlandflächen, Acker). Lebensraumverluste für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (Grünlandflächen, Acker). Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung. Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch den Betrieb des Wohngebietes gegenüber der aktuellen Nutzung minimal erhöhen. Eine relevante Erhöhung von Geruchs- und Gewerbelärmemissionen ist nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Mit der Planung entfallen Grünland und Ackerflächen mit klimaausgleichender Funktion. Erheblichen Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Das geplante Dorfgebiet gliedert sich in die bestehende Bebauung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
													und Nutzung ein. Durch die randliche Eingrünung und den überwiegenden Erhalt der Gehölze wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinflusst.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden. Zur Vielfalt der Fauna kann ohne ausführliche Untersuchung keine konkrete Aussage gemacht werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt in rd. 2,5 km Entfernung. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Natura 2000 Gebietes (FFH-Schutzgebiet) wird aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärmimmissionen, jedoch sind betriebsbedingt keine relevanten Lärmemissionen zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es werden keine Kulturgüter im Zuge der Planung beeinträchtigt.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Verlust von Grünland- und Ackerflächen.
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über vorhandene Straße: „Feldtange“.
sachgerechter 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.
f) 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.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Der Landschaftsrahmenplan nennt keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen.
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.
h) 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.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.



Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 146

Städtebauliches Konzept
(Teilbereich)

August 2018 M. 1 : 1.000

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

26215 Wiefelstede, 21.08.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1176/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

118. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.09.2018	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 die 118. Änderung des Flächennutzungsplans, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2018 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 21.06.2018 im Ratssaal statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 14.06.2018.

Der überarbeitete Entwurf der 118. Flächennutzungsplanänderung ist beigefügt. Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie die geänderte bzw. ergänzte Begründung werden nachgereicht. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

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

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Abwägungsvorschläge Bürgerversammlung
- Planzeichnung Entwurf
- Begründung Entwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Hans-Günter Siemen
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

118. Flächennutzungsplanänderung (Wiefelstede, Feldtange)

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	Zu dieser aus städtebaulicher Sicht im Grundsatz gut nachvollziehbaren vorbereitenden Bauleitplanung bestehen noch folgende Anregungen:	
	08.08.2018	Meine untere Wasserbehörde schließt sich der Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 11.07.2018 (Az.: Eck) an. Für den Planbereich ist ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und meiner unteren Wasserbehörde zu entwickeln. Aufgrund der ermittelten Bodenkennwerte bzw. Bodenschichten wie u.a. Geschiebelehm - siehe hierzu den geotechnischen Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Baugrund Ammerland GmbH (Projekt Nr.: 16.428) - hat meine untere Wasserbehörde erhebliche Bedenken gegen eine Versickerung von Oberflächenwasser im Planbereich.	Die Anregungen zur schadlosen Oberflächenentwässerung und die Bedenken bezüglich der im Vorentwurf geplanten Versickerung werden berücksichtigt. Zur Klärung der Entwässerung der zusätzlichen Bauflächen hat eine Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und der Ammerländer Wasseracht stattgefunden. Dabei wurde bestätigt, dass eine Versickerung nicht gewünscht ist, da es dort zu viele Risiken gibt. Es ist daher folgendes Entwässerungskonzept vorgesehen: Das neue Baugebiet, sowie der angrenzende Bereich der „Feldtange“ mit seinen angeschlossenen Grundstücken soll vom bisherigen Grabensystem getrennt und zukünftig über eine Rohrleitung und einen neuen Graben zum vorhandenen DN 700 Kanal nördlich von Lager 3000 geführt werden. Somit wird der nördliche Teil des „Auebach“ entlastet.
		Meine untere Naturschutzbehörde hat Fehler im Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts bei der Ermittlung von Summen festgestellt (Eingriffsfläche 5: Summe des Bestandswertes ergibt 7.219 Werteinheiten; Anpflanzung: Summe der Flächen beträgt 3.969 Werteinheiten; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: 13.472 Werteinheiten) und bittet um Korrektur. Da die umfangreichen Berechnungen zur Ermittlung des Kompensationsdefizits meines Erachtens noch weitere Fehler enthalten, sollten sie zum nächsten Verfahrensschritt insgesamt noch einmal gründlich überprüft bzw. überarbeitet werden.	Die Anregungen zu den naturschutzfachlichen Belangen werden berücksichtigt. Die Hinweise zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf haben sich nach dem örtlichen Aufmaß der Gehölzbestände Änderungen der Flächengrößen ergeben, zudem wurde eine Baufläche auf den Bestand zurückgenommen. Die Bilanzierung wurde daher grundlegend überarbeitet.
		Auch wenn eine Eingriffsbilanzierung erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden soll, ist der Kompensationsnachweis zumindest dem Grunde nach rechtzeitig vor Feststellungsbeschluss im Rahmen dieser 118. Änderung des Flächennutzungsplans zu führen.	Die externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto „Horstbüsche“.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die Anregungen meiner unteren Naturschutzbehörde zum Wallheckenschutz im parallelen verbindlichen Bauleitplan-verfahren sind zu beachten.	Die Anregungen zum Wallheckenschutz werden in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.
		Meine untere Landesplanungsbehörde hat zwar keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken, regt jedoch an, Kapitel 1.5.2 der Begründung geringfügig zu korrigieren (Vorsorgebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) bzw. zu ergänzen (durch den Planbereich verläuft ein regionaler bedeutsamer Wanderweg). In diesem Kapitel der Begründung vermisst sie bislang die Dokumentation des Umgangs mit den raumordnerischen Festlegungen im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung.	Die Anregung wird berücksichtigt, die Ausführungen zur Raumordnung werden ergänzt.
		Die Aussagen zur Erschließung des Planbereiches mit dem öffentlichen Personennahverkehr sollten entsprechend der Stellungnahme des VBN vom 04.07.2018 überarbeitet werden.	Die Anregung wird berücksichtigt, die Aussagen zum ÖPNV werden ergänzt.
		Eine Fläche für Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB wird nicht aus einer gemischten Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, sondern aus einer Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB entwickelt. Eine Abweichung vom Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauGB ist angesichts einer Fläche in einer Größenordnung von fast 1 ha. nicht plausibel begründet worden. Ich rege an, die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung diesbezüglich zu harmonisieren.	Der Hinweis zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird beachtet, die Flächennutzungsplanänderung wird angepasst. Es werden neben der gemischten Baufläche auch Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
		Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

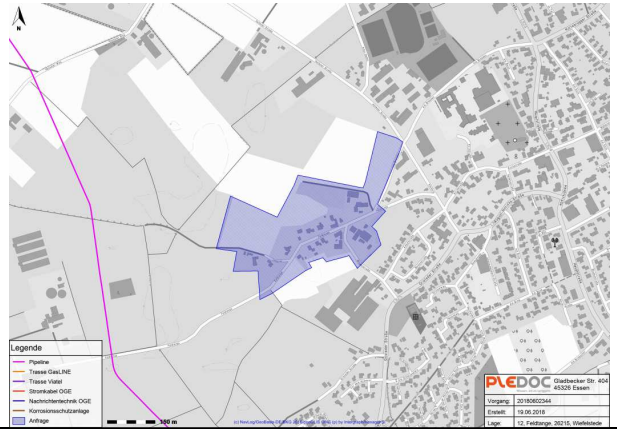
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 06.08.2018	Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches der 118. Flächennutzplanänderung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Im Vorfeld der o. g. Bauleitplanung wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation erstellt. Im Ergebnis des Immissionsschutzgutachtens bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Die Fläche für die notwendige externe Kompensation für die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt sollten bereits in der Begründung zur 118. Flächennutzplanänderung benannt werden. In Abhängigkeit von der Art und der Lage der Kompensationsfläche können sich Nachteile für landwirtschaftliche Betriebe ergeben. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 118. Flächennutzplanänderung keine Bedenken wenn gewährleistet wird, dass die noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto „Horstbüsche“. Der Hinweis wird beachtet.
3	Wasser- und Bodenverband Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6 a 26655 Westerstede 11.07.2018	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung Auebach (Wzg Nr. 5.06). Die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers Auebach ist begrenzt und kann bei eintretenden Hochwasserabflüssen überschritten werden. Ausweisungen von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen führen i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung in Gewässer wesentlich zu einer Verschärfung des Abflusses beitragen.	Die Anregungen zur schadlosen Oberflächenentwässerung und die Bedenken bezüglich der im Vorentwurf geplanten Versickerung werden berücksichtigt. Zur Klärung der Entwässerung der zusätzlichen Bauflächen hat eine Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und der Ammerländer Wasseracht stattgefunden. Dabei wurde bestätigt, dass eine Versickerung nicht gewünscht ist, da es dort zu viele Risiken gibt. Es ist daher folgendes Entwässerungskonzept vorgesehen: Das neue Baugebiet, sowie der angrenzende Bereich der „Feldtange“ mit seinen angeschlossenen Grundstücken soll vom bisherigen Grabensystem getrennt und zukünftig über eine Rohrleitung und einen neuen Graben zum vorhandenen DN 700 Kanal nördlich von Lager 3000 geführt werden. Somit wird der nördliche Teil des „Auebach“ entlastet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Wasser- und Bodenverband Ammerländer Wasseracht	Die Begründung zu der o.g. Bauleitplanung enthält keine detaillierten Aussagen, wie den Belangen der Wasserwirtschaft entsprochen werden soll. Im Vorentwurf wird darauf hingewiesen, dass für die Entwicklungsfläche 2 eine Entwässerung über eine Rigolenversickerung und für die übrigen Flächen eine schadlose Oberflächenentwässerung im weiteren Verfahren nachgewiesen wird.	Ein Entwässerungskonzept wird derzeit erstellt (siehe oben).
		Die schadlose Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist vor Fortführung der Bauleitplanung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen. Eine Verschärfung des Abflusses im Einzugsgebiet des Auebachs ist zwingend zu vermeiden. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer ist rechtzeitig zu beantragen.	
		Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 146 entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.	Die Hinweise werden beachtet.
		Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange Bedenken. Der schadlose Abfluss aus dem Bebauungsplangebiet, Vermeidung zusätzlicher hydraulischer Belastung von Gewässer im Einzugsgebiet des Auebachs ist nachzuweisen.	
		Erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind vor einer Bebauung des Plangebietes herzustellen.	
4	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen 23.07.2018	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Wir möchten Sie jedoch bitten, die Aussagen zu korrigieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der östliche Teil des Planungsgebietes liegt im 600m-Einzugsradius der Haltestelle „Wiefelstede, Schulzentrum". Das Planungsgebiet liegt ansonsten am Rande des Einzugsbereiches der Haltestelle „Wiefelstede, Am Schützenplatz". Die Haltestelle wird von der 370 und der N34 angefahren. Durch die von Ihnen genannte Haltestelle „Wiefelstede, Feldtange" wird das Planungsgebiet nicht erschlossen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen	Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5	GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel 11.07.2018	Sie haben Ihre Anfrage doppelt an uns gestellt, einmal per Email direkt über Leitungsauskunft@gascade.de und zusätzlich per Post. Wir haben mit Datum vom 11.07.2018 Ihre Anfrage bereits vollständig beantwortet und Ihnen per Email zugesandt. Daher erhalten Sie mit diesem Schreiben keine erneute vollständige Stellungnahme. Bitte senden Sie uns künftig Ihre Anfragen nur einmal zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Die externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto „Horstbüsche“.
		Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

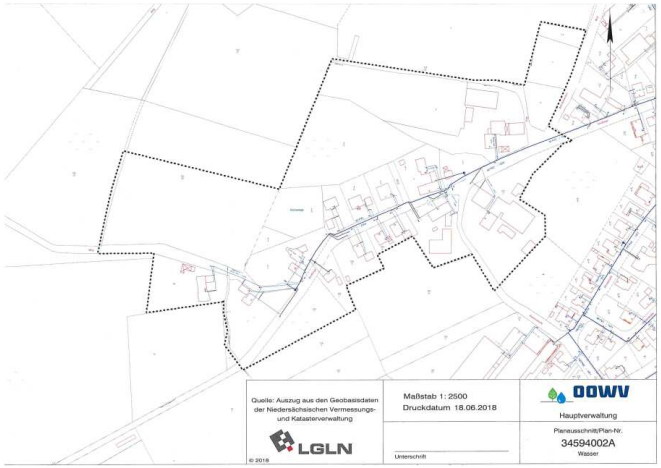
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	EWE NETZ GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 26.06.2018	Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestands-wahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-nelz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451 8032248.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen 19.06.2018	Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. **Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen: • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsuntemehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit derPLEdoc GmbH) • Viatel GmbH, Frankfurt Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto „Horstbüsche“.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
			Die Anlage wird beachtet.
8	OOWV, Georgstraße 4, 26919 Brake, 07.08.2018	wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Flächennutzungsplans liegt überwiegend innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Nethen, ca 2,7 km südwestlich der Brunnen für die öffentliche Wasserversorgung.	Die Hinweise werden beachtet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Die Schutzgebietsgrenze durchschneidet das Flächennutzungsplan Gebiet in Höhe der Gebäude Feldtange 16 bzw. 19 mit nordwest-südöstlichem Verlauf. Die Schutzgebietsgrenzen sind in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans zu übernehmen und können unter folgendem Link von der Seite des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz heruntergeladen werden: http://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/daten_karten/wasserbuch/downloadseite_wsg/downloadseite-schutz-und-gewinnungsgebiete-fuer-trink-und-grundwasser-sggw-46101.html Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzliche Bedenken gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten. a) während der Bauphase: • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasser- überdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.). • erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück im Plangebiet bereits bebaut ist und auch auf den angrenzenden Flächen im Westen bereits eine Siedlungsentwicklung vorhanden ist. Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Wir weisen darauf hin, dass an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten grundsätzlich folgende Anforderungen zu stellen sind: • Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten", • Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV), • Anwendung der RiStWaG. Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-Arbeits- blatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013). Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 (veröffentlicht im Amtsbl. Reg.-Bez. Weser Ems Nr. 46 v. 14.11.2003)	Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		Die Anlage wird beachtet.
9	Landesamt für Geo-information und Landes-vermessung Nds. Marienstraße 34 30171 Hannover 18.06.2018	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Geo-information und Landes-vermessung	Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Auf eine Lufbildauswertung wird verzichtet, da überwiegend bereits eine Siedlungsentwicklung vorhanden ist.
10	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 27.07.2018	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte beachtet werden	Die Hinweise werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.
11	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 31.07.2018	Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes sind uns keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund (Torf, Mudde, Schlick) an. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.	Die Hinweise werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:201012 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Gasunie Deutschland mit Schreiben vom 19.06.2018
2. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 19.06.2018
3. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 18.06.2018
4. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 20.06.2018
5. LWLcom GmbH mit Schreiben vom 19.06.2018
6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 10.07.2018
7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 09.07.2018
8. Gasunie Deutschland GmbH mit Schreiben vom 18.06.2018
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 09.08.2018

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“ und 118. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 3 (1) BauGB
am 21. Juni 2018, um 18:00 Uhr im Rathaus 1, Ratssaal der Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

	Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
	Die Teilnehmer können den anliegenden Anwesenheitslisten entnommen werden.	
	FBL Siemen begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Anschließend erläutert er ausführlich die Historie des Bauleitplanverfahrens. Der Landkreis habe bestätigt, dass die Festsetzung eines Dorfgebietes im Plangebiet möglich sei. Da zur Oberflächenentwässerung nur ein Graben und kein Kanal zur Verfügung stehe, müssten die Grundstücke vor Ort verrieseln. Ein Entwässerungsgutachten habe gezeigt, dass dies auf einer Teilfläche möglich sei. Die weiteren Flächen müssten noch untersucht werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Frau Abel, NWP, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung anhand einer Präsentation. Der Ausgleich des Eingriffes in die Natur soll möglichst im Plangebiet erfolgen. Wegen der dörflichen Strukturen sei eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m² vorgesehen. Gemäß bereits vorliegenden Geruchs- und Lärmschutzgutachten sei die geplante Entwicklung möglich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Auf Anfrage von Herrn Fastje erklärt Frau Abel, dass der Geltungsbereich gegenüber der ursprünglichen Planung erweitert wurde, um die Voraussetzungen für ein Dorfgebiet zu erfüllen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	FBL Siemen erklärt, dass im Zuge der Planung die Engstelle in der Straße Feldtange im Bereich Wiesenweg/Gebäude Plack beseitigt werden soll. Außerdem werde man versuchen, die private Gehweganlage bis nach der Kurve verlängern zu lassen (zusätzliche Bebauung Grundstück Schütte).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
	Herr Schütte möchte wissen, wie und wo die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen geplant seien. FBL Siemen erklärt, dass der Ausgleich möglichst im Plangebiet erfolgen soll. FDL Quathamer fügt hinzu, dass das verbleibende Kompensationsdefizit über vorhandene Ökokonten ausgeglichen werden könne. Hierfür werde von der Gemeinde eine Ausgleichszahlung erhoben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	FBL Siemen weist daraufhin, dass sich der Ausgleichsaufwand verringern könne, wenn die Grundflächenzahl reduziert werde. Dies könne im Verfahren noch geprüft werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. FBL Siemen schließt die Versammlung um 18.35 Uhr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 118. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5)

Maßstab: 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Planverfasser

Die 118. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 die Aufstellung der 118. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 118. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 118. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis .....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 118. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am .....beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Genehmigung

Die 118. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

Beitrittsbeschluss

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

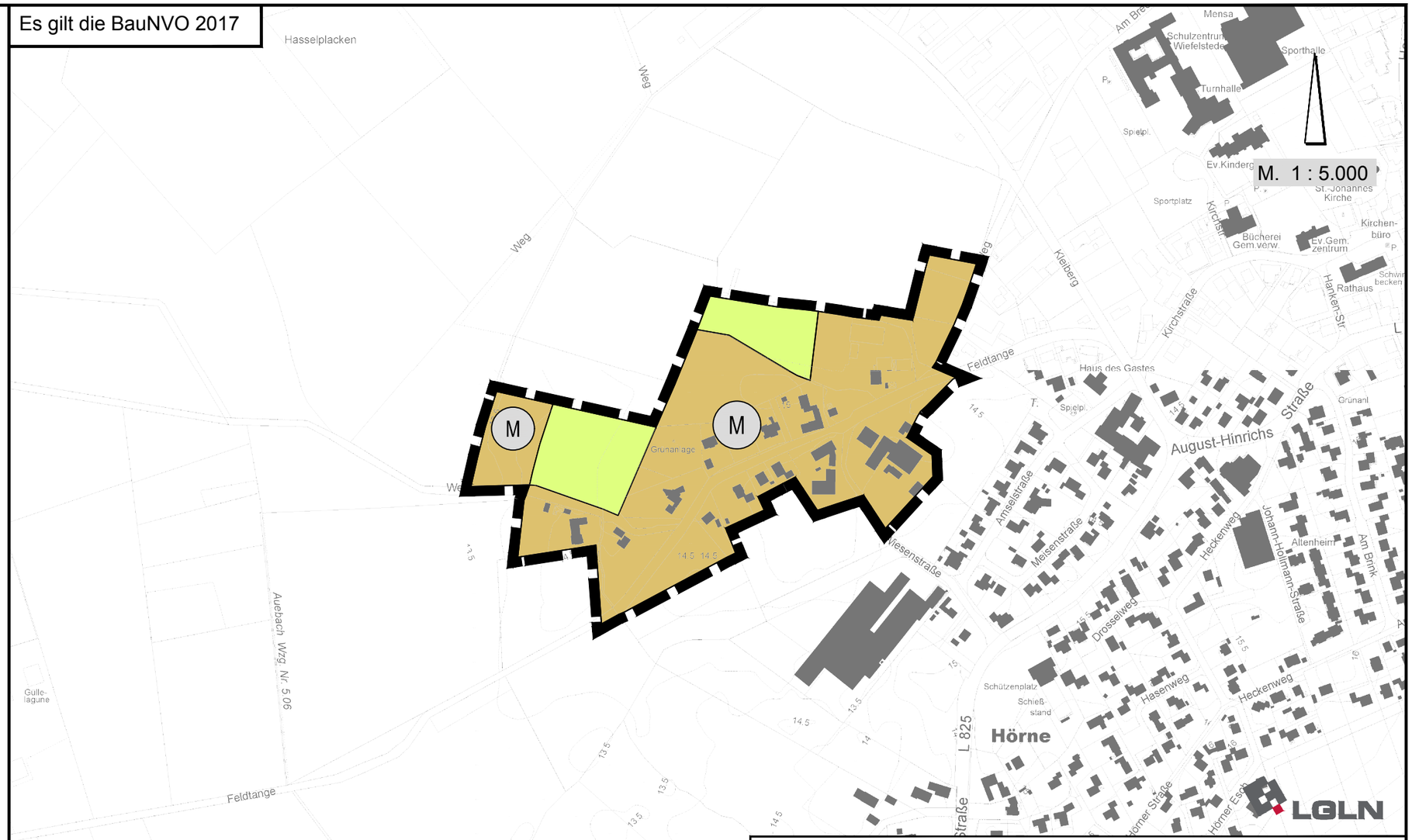
Die 118. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 118. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.
Die 118. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 118. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 118. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

M — Gemischte Baufläche

Flächen für die Landwirtschaft

Geltungsbereich der FNP-Änderung

Gemeinde Wiefelstede

118. Flächennutzungsplanänderung

Entwurf

Stand: August 2018

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

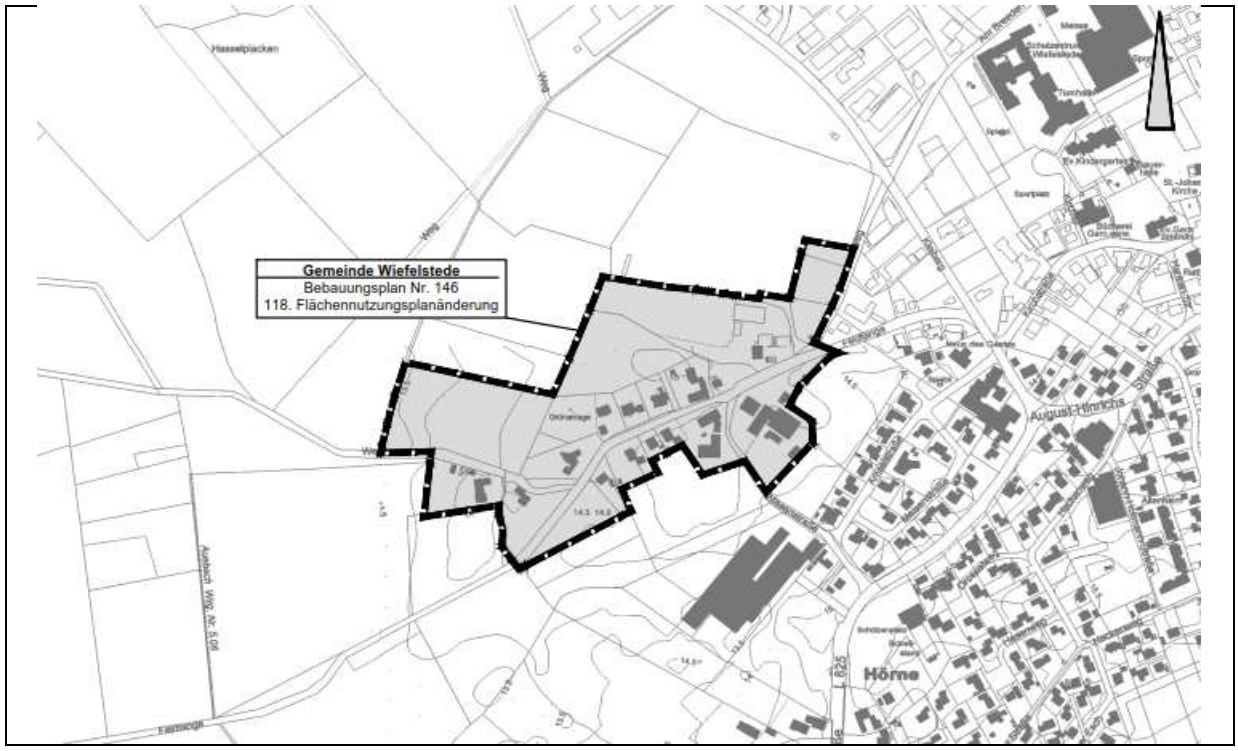
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

118. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan

September 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 Änderungsbereich 4
1.4 Beschreibung des Plangebietes 4
1.5 Planungsrahmenbedingungen 5
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm 5
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 5
1.5.3 Flächennutzungsplan 5
1.5.4 Bebauungspläne 5

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 5

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 7
3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 7
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 7
3.2 Relevante Abwägungsbelange 9
3.2.1 Belange der Raumordnung 9
3.2.2 Verkehrliche Belange 9
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 10
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 12
3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft 13
3.2.6 Boden 14
3.2.7 Klimaschutz 14
3.2.8 Belange der Landwirtschaft 14
3.2.9 Denkmalpflege 15

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 15

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 15
5.1 Ver- und Entsorgung 15
5.2 Daten zum Verfahrensablauf 16

TEIL II: UMWELTBERICHT 17

1. EINLEITUNG 17
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 17
1.2 Ziele des Umweltschutzes 17
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes 21
1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet 22
1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG 23
1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit 24

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 24
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 24
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 24
2.1.2 Fläche und Boden 27
2.1.3 Wasser 27
2.1.4 Klima und Luft 28
2.1.5 Landschaft 29

2.1.6 Mensch 29
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 30
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 30
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 30
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 32
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 32
2.2.3 Auswirkungen auf Wasser 32
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 32
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 32
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 33
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 33
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 33
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen 34
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 34
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 34
2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 38
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 39
2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen 39

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 39
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 39
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 40
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen 41

ANLAGEN
Bestandsplan Biotoptypen

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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, am nordwestlichen Rand des Grundzentrums Wiefelstede durch die Darstellung von gemischten Bauflächen die vorhandenen Nutzungsstrukturen beidseitig der Straße Feldtange zu sichern, eine landwirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen und in bedarfsgerechtem Umfang zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohngrundstücke zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Änderungsbereich

Der ca. 9,2 ha große Änderungsbereich erfasst einen Bereich nördlich und südlich der Gemeindestraße „Feldtange“ und westlich der Straße „Am Breeden“ Der genaue Änderungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Grundzentrums Wiefelstede. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die durch bebaute Grundstücke an der Straße „Feldtange“, landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen und raumwirksame Gehölzstrukturen geprägt sind. Die vorhandene Bebauung an der Straße „Feldtange“ stellt sich als Mischung aus Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen dar. Der gewerbliche Standort mit einer Zimmerei befindet sich im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes. Die landwirtschaftlichen Hofstellen (Betrieb mit Rinderhaltung, Garten- und Landschaftsbaubetrieb) liegen im südöstlichen Abschnitt. Im Westen befindet sich eine Tierarztpraxis. Insgesamt sind 10 Wohngrundstücke mit teilweise großen Gartengrundstücken vorhanden. Die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen stellen sich als Acker- und Grünlandflächen dar. Randlich und auf der östlichen Hofstelle sind wertgebende Gehölzstrukturen und Gräben vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes ist im nördlichen, westlichen und südwestlichen Anschluss durch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen geprägt. Im südöstlichen Umfeld sind eine gewerbliche Ansiedlung und Wohnhaussiedlungen vorhanden. In nordöstlicher Umgebung befinden sich Wohngrundstücke im Außenbereich und ein Busunternehmen. Zudem sind im Umfeld des Plangebietes einige landwirtschaftliche Betriebe mit emittierender Tierhaltung vorhanden. In ca. 500 m Entfernung im Richtung Südosten befindet sich die Ortsmitte mit zahlreichen Versorgungsstrukturen. Das Schulzentrum mit Sportangeboten und Kindergarten liegt in ca. 500 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes.

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 Wiefelstede 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 der Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Der Planbereich liegt zudem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Des Weiteren verläuft durch das Plangebiet ein regionaler bedeutsamer Wanderweg. Die Festsetzung eines Dorfgebietes mit überwiegend bestandssichernden Festsetzungen und nur wenigen Entwicklungsflächen steht den raumordnerischen Vorgaben nicht entgegen.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Die Siedlungslage befindet sich überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich und ist somit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich der Betrieb für Haustechnik und die Zimmerei sind im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen gehören zum Außenbereich und sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Nordosten gewerbliche Bauflächen, im Osten gemischte Bauflächen und im Süden gewerbliche Bauflächen.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 127 mit der Festsetzung von Gewerbegebieten. Im Südosten liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Zudem befindet sich südöstlich der B-Plan Nr. 17 mit der Festsetzung eines Mischgebietes, das bis an die Straße „Feldtange“ angrenzt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede möchte die dörfliche Lage an der Straße „Feldtange“ planerisch beordnen, um eine Konfliktbewältigung zwischen der sich entwickelnden Landwirtschaft, dem vorhandenen Gewerbe und der dörflichen Wohnbebauung zu erzielen. In diesem Zusammenhang sollen auch eine Nachverdichtung auf Wohngrundstücken und die Schaffung von zusätzlichen dörflichen Wohngrundstücken erfolgen. Hierdurch soll einerseits der Landwirtschaft Raum für die erforderliche Entwicklung eingeräumt werden und andererseits auch der Bedarf nach großen Wohngrundstücken in dörflicher Lage gedeckt werden. Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum und zum Schulzentrum ist der Bereich Feldtange geeignet, um dort zusätzliche Wohnbebauung anzusiedeln.

Die Flächennutzungsplanänderung soll die vorhandene Siedlungslage mit den bebauten Grundstücken an der Feldtange erfassen und wie folgt abgerundet werden:

- Im Norden, Süden und Osten zur Schaffung von zusätzlichen dörflichen Wohngrundstücken,
- im Westen zur planungsrechtlichen Absicherung für den Neubau einer Stallanlage für die östliche Hofstelle,
- und im Norden die planungsrechtliche Absicherung von dem Betrieb der Zimmerei zugehörigen Grundstücksflächen.

Aufgrund der Nutzungs- und Bebauungsstrukturen kann die Siedlungslage einem Dorfgebiet zugeordnet werden, welches gemäß § 5 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dienen. Die geplanten Baugrundstücke können als sonstige Wohngebäude aus dem Dorfgebiet entwickelt werden. Mit dem Landkreis Ammerland wurde abgestimmt, dass die Festsetzung eines Dorfgebietes unter Einbeziehung der Siedlungsflächen südlich Feldtange, möglicher Entwicklungsflächen im Norden und Nordosten, einschließlich des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der Fläche für den Neubau einer Stallanlage nördlich Feldtange möglich ist. Durch die Einbeziehung der bebauten Grundstücke in das Dorfgebiet können für diese Grundstücke dem dörflichen Wohnen entsprechende Schutzansprüche gegenüber den emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben planungsrechtlich gesichert und dem Wohnen ein höherer Schutzanspruch als in der Außenbereichslage eingeräumt werden. Die dörfliche Wohnnutzung wird hierdurch gestärkt. Gleichzeitig werden gewerbliche Nutzungen, eine landwirtschaftliche Hofstelle im Bestand und die Planung einer Stallanlage im Außenbereich für den landwirtschaftlichen Betrieb gesichert.

Aufgrund der im Umfeld gelegenen landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbegebiete wurden ein Geruchsgutachten und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Geruchsuntersuchung hat gezeigt, dass in dem Bereich, wo die neuen Wohngrundstücke geschaffen werden sollen, die zulässigen Richtwerte gemäß der GIRL eingehalten werden. Auch im Bereich der vorhandenen Bebauung werden diese Werte überwiegend eingehalten. Die schalltechnische Untersuchung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschimmissionen für die Entwicklungsflächen hat ergeben, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärm und die Richtwerte für Gewerbelärm eingehalten werden. Vorsorglich wurden jedoch Maßnahmen zum schutz vor Verkehrslärm empfohlen.

Um die Umsetzung der Siedlungsentwicklung durch Festsetzung eines Dorfgebietes in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern, ist eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen und gewerblichen Bauflächen in eine gemischte Baufläche erforderlich. Hierzu wird die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“ aufgestellt.

Da mit der Realisierung der o.g. Zielsetzung der Bedarf nach Wohngrundstücken gedeckt werden kann und eine Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen erfolgt, sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauflächen ausreichend begründet und mit dem 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (gemäß § 1 Absatz 5 BauGB und § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB) vereinbar.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 21.06.2018 im Rathaus der Gemeinde Wiefelstede. Hier wurden Fragen und Hinweise zur Entwässerung, zur Erschließung zum Geltungsbereich und zu den Ausgleichmaßnahmen vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden und im Verfahren Eingang in die Planung gefunden haben. Private Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

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

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. Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden sind 20 Stellungnahmen eingegangen, davon 11 ohne Anregungen, Bedenken und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Die Anregungen zur schadlosen Oberflächenentwässerung und die Bedenken bezüglich der im Vorentwurf geplanten Versickerung werden berücksichtigt. In Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland wird ein Entwässerungskonzept erstellt, dass von einer Versickerung absieht. Die Entwässerung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Entwässerungsanlagen. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Anregungen zu den naturschutzfachlichen Belangen werden berücksichtigt. Die Hinweise zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf haben sich nach dem örtlichen Aufmaß der Gehölzbestände Änderungen der Flächengrößen ergeben, zudem wurde eine Baufläche auf den Bestand zurückgenommen. Die Bilanzierung wurde daher grundlegend überarbeitet. Die externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto „Horstbüsche“. Die Anregungen zum Wallheckenschutz werden in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Die Hinweise zum Landesraumordnungsprogramm und zum Regionalen Raumordnungsprogramm werden beachtet. Die Anregung wird berücksichtigt, die Ausführungen zur Raumordnung werden ergänzt.

Der Hinweis zur ÖPNV-Versorgung wird beachtet, die Ausführungen werden ergänzt.

Der Hinweis zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird beachtet, die Flächennutzungsplanänderung wird angepasst. Es werden neben der gemischten Baufläche auch Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Der Hinweis, dass aus geruchstechnischer und landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Ammerländer Wasseracht

Die Anregungen zur schadlosen Oberflächenentwässerung und die Bedenken bezüglich der im Vorentwurf geplanten Versickerung werden berücksichtigt. In Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland wird ein Entwässerungskonzept erstellt, dass von einer Versickerung absieht. Die Entwässerung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Entwässerungsanlagen. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Die Hinweise zur ÖPNV-Versorgung werden beachtet, die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt.

GASCADE Gastransport GmbH, PLEdoc GmbH

Der Hinweis, dass Leitungen der Betreiber nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur möglichen Betroffenheit durch externe Kompensationsflächen wird zur Kenntnis genommen.

EWE Wasser GmbH

Aus abwassertechnischer Sicht gibt es seitens der zuständigen Fachbehörde generell keine Sachverhalte, die gegen den Bebauungsplan sprechen. Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung beachtet und in die Begründung aufgenommen.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Kontaktadresse wird in die Planunterlagen aufgenommen.

OOWV

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück im Plangebiet bereits bebaut ist und auch auf den angrenzenden Flächen im Westen bereits eine Siedlungsentwicklung vorhanden ist. Die relevanten Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

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 in Metjendorf im Anschluss an das Stadtgebiet Oldenburg konzentriert haben.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

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

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise Untergrund des Planungsgebietes werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird anschließend 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

Die Fläche in Randlage des zentralen Ortes Wiefelstede ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (vorhandene Erschließung, Anschluss Schmutzwasser, Anschluss ÖPNV, Nähe Ortszentrum und Schulzentrum) für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Die geplante Entwicklung in Wiefelstede-Feldtange steht damit mit den Zielen der Landesraumordnung in Einklang. Die Schaffung von Schaffung von Grundstücken für zusätzliche Wohnbebauung entspricht der raumordnerischen Vorgabe (RROP) für das Grundzentrum Wiefelstede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

Der Planbereich ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. festgelegt. Ein Großteil der Flächen ist bereits einer Bebauung zugeführt. Neben einer Nachverdichtung ist eine zusätzliche Entwicklung auf einer Fläche von ca. 1,8 ha geplant. Damit wird der Landwirtschaft eine relativ kleine Fläche entzogen, die vom Eigentümer für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Zudem werden durch diese Planung auch bauliche Entwicklungsflächen und Bewirtschaftungsflächen für die Landwirtschaft gesichert. 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 zusätzlichen dorfgebietstypischen Bebauung vereinbar. Die Planung steht damit den Belangen der Raumordnung nicht entgegen. Durch das Plangebiet verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg, der im RROP für den Landkreis Ammerland dargestellt ist. Da durch die Festsetzung des Dorfgebietes keine Umstrukturierung des Planbereichs erfolgt und die raumwirksamen Landschaftsbestandteile erhalten bleiben, wird auch dieser raumordnerische Belang durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die Wiesenstraße an die Gristeder Straße (L825) angebunden. Diese führt im Nordosten in das Grundzentrum Wiefelstede und im Südwesten nach Gristede und Bad Zwischenahn. Die Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend über die Straße „Feldtange“ erschlossen. Die Wiesenstraße erfüllt ebenfalls Erschließungsfunktion. Einige Grundstücke, eine Ackerfläche und die Fläche für den Stallneubau im westlichen Abschnitt werden über und einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die landwirtschaftlichen Flächen im Osten und eine für das Wohnen vorgesehen Entwicklungsfläche werden über die und die Straße „Am Breeden“ verkehrlich angebunden. Für die Wohnentwicklungsfläche im nördlichen Abschnitt wird eine private Erschließungsstraße mit Anbindung an die die Straße „Feldtange“ vorgesehen. Die Erschließung der Flächen im Plangebiet ist damit gesichert.

- **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Nach dem "ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept" liegt das Plangebiet deutlich im 1000 m-Radius der Ortsmitte. Der östliche Teil des Planungsgebietes liegt im 600m-Einzugsradius der Haltestelle „Wiefelstede, Schulzentrum" mit der Regionalbuslinie 330 Wiefelstede. Das Planungsgebiet liegt ansonsten am Rande des Einzugsbereiches der Haltestelle „Wiefelstede, Am Schützenplatz". Die Haltestelle wird von der Linie 370 und der N34 angefahren.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Lärmimmissionen**

Für die der Bauleitplanung ist das Büro *itap*[1] beauftragt worden, die zukünftige Geräuschimmissionsbelastung innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und schalltechnisch zu beurteilen. Das Plangebiet hat gemäß der TA Lärm gegenüber Gewerbelärm den Schutzanspruch mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts. Gegenüber Verkehrslärm sind gemäß der DIN 18005 Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts zu berücksichtigen. Die Lärmbetrachtung erfolgte im Hinblick auf die geplante Entwicklung von Wohngrundstücken im Norden und Osten.

Gewerbelärm

In die Untersuchung wurden der Zimmereibetrieb und der landwirtschaftliche Betrieb im Änderungsbereich eingestellt. Zudem wurden in der Umgebung des Plangebietes die gewerblich genutzten Flächen in den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 127 und 141 (Lagerbetrieb) sowie die betrieblichen Anlagen eines Busunternehmens beurteilt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sowohl tagsüber, als auch nachts bei den Entwicklungsflächen unterschritten werden. Aus der Untersuchung lässt sich ableiten, dass die Lärmimmissionen auch einer weiteren baulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Entwicklung der Zimmerei gewollt und möglich ist.

Verkehrslärm

Diesbezüglich wurde die Vorbelastung der Straßen „Feldtange“ und „Kleiberg“ untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 in Bezug auf Verkehrsgeräusche im Tag- und Nachtzeitraum auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden. Da die Nachtwerte Beurteilungspegel über 45 dB(A) erreichen, wurden im Gutachten die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume empfohlen. Diese werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

- **Geruchsimmissionen**

Der Siedlungsraum ist durch landwirtschaftliche Immissionen vorbelastet, da sich im Plangebiet und im Umfeld landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung befinden. Zudem ist im Änderungsbereich der Neubau eines Stallgebäudes vorgesehen. Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsemissionen hat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Untersuchung der Immissionssituation auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) durchgeführt.[2]

---

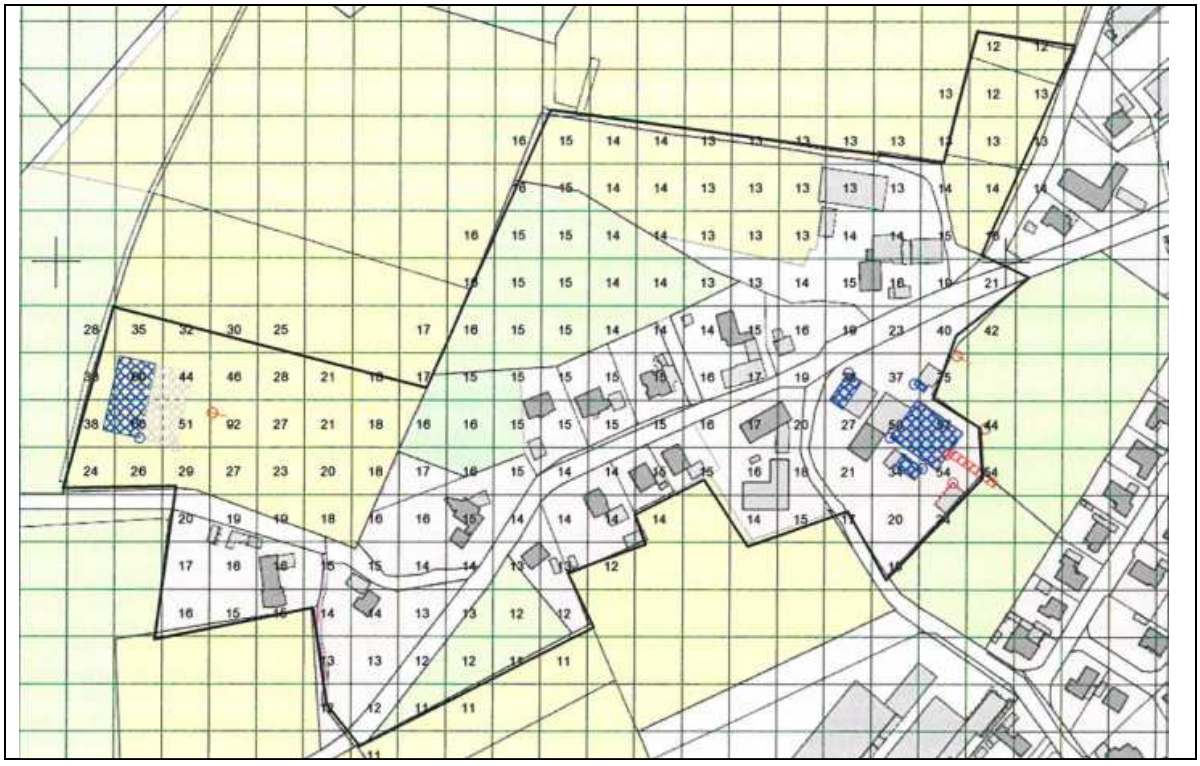
1 Itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie Curie Straße 8, 26129 Oldenburg, Schalltechnisches Gutachten Projekt Nr. 3190-17-c-iz vom 23.02.2018

2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stand 20.03.2018

Im Rahmen dieser Ermittlung sollte insbesondere geprüft werden, ob die geplante städtebauliche Weiterentwicklung der Entwicklungsflächen im Norden und Osten, unter Berücksichtigung der im Umfeld dieser Planfläche gelegenen Geruchsemittenten, mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Die Geruchsemissionen von 4 landwirtschaftlichen Hofstellen wurden in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Für einen Betrieb wurde eine Betriebserweiterung angenommen. Bei den anderen Betrieben konnte die Berücksichtigung einer Betriebserweiterung unberücksichtigt bleiben, da in einem Fall eine Betriebserweiterung mittelfristig ausgeschlossen wurde und in den anderen Fällen bereits eine Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten durch bestehende Festsetzungen von Baugebieten besteht oder aber eine Betriebserweiterung würde nur zu irrelevanten Beiträgen zur Geruchsgesamtbelastung im Plangebiet führen würde. Für ein Dorfgebiet gilt ein Immissionsgrenzwert[3] von 0,15 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009). In begründeten Einzelfällen sind Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich (= 0,25) möglich.

Im den Teilbereichen des Plangebietes, in dem neue Wohnbebauung zugelassen werden soll, erreicht die belästigungsrelevante Kenngröße einen Wert von bis zu 15 %. Damit bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Auch an den bereits vorhandenen und überplanten Wohnhäusern wird zum überwiegenden Teil der Grenzwert der Geruchsbelastung für Wohnen im Dorfgebiet eingehalten. Nur an zwei Wohnhäusern liegt die belästigungsrelevante Kenngröße über 15 %. Die belästigungsrelevante Kenngröße liegt jedoch nicht über 20 %. Ein Wert von bis zu 20 % kann für Einzelfälle z. B. dann tolerierbar sein, wenn sich die betroffenen Wohnhäuser, wie im vorliegenden Fall, im Randbereich zum Außenbereich befinden. Aus der Ausbreitungsrechnung lässt sich ableiten, dass die Geruchsimmissionen einer weiteren baulichen Entwicklung auch auf anderen Flächen nicht entgegenstehen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung.



3 Ein Immissionswert von 0,15 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 15 % der Jahresstunden.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Im Rahmen 118. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung), der neben weiteren Umweltbelangen die Belange von Natur und Landschaft beinhaltet. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden auch die Eingriffsregelung und die Vorgaben des Artenschutzes abgehandelt.

- **Natura-2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 2,5 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.[4]

Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.

- **Eingriffsregelung**

Die Wallhecken und die älteren Baumbestände im Plangebiet bleiben in ihrer aktuellen Ausprägung bestehen. Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht, die für dörfliches Wohnen und gegebenenfalls Gewerbe sowie für eine landwirtschaftliche Nutzung auf Grünland- und Ackerflächen umgesetzt wird.

Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **8.347** Werteinheiten ermittelt. Die externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto „Horstbüsche“.

- **Artenschutz**

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten zu beachten. Gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten sind nicht betroffen, da keine Abriss-/Umbauarbeiten geplant sind. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester betroffen sind. Zur Vermeidung von Tötungen sind die Baumaßnahmen (wie Gehölzfällungen und/oder Baufeldräumung) außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

---

4 NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

➢ **Oberflächenentwässerung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Hierzu ist ein Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung zu erbringen. Die neuen Bauflächen sowie der angrenzende Bereich der „Feldtange“ mit seinen angeschlossenen Grundstücken soll vom bisherigen Grabensystem getrennt und zukünftig über eine Rohrleitung und einen neuen Graben zum vorhandenen DN 700 Kanal nördlich von Lager 3000 geführt werden. Somit wird der nördliche Teil des „Auebach“ entlastet.

➢ **Grundwasserschutz**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Nethen, ca 2,7 km südwestlich der Brunnen für die öffentliche Wasserversorgung.

Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- *Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik*
- *Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten"*
- *Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAwS)*
- *Anwendung der RiStWaG*

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013) verwiesen. Es gilt die Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Nethen vom 05.11.2003.

Folgende Hinweise zum Grundwasserschutz sind zu beachten:

a) <u>während der Bauphase</u>:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb
- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.).
- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

Die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Baustellen sollten ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.

b) während der Nutzung

- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe bei reiner Wohnbebauung (z. B. Heizöllagerung, Hobbygärtner und -bastler, private Kfz-Wartung, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),
- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den Haus- und Kleingärten,
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,
- Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern,

3.2.6 Boden

Im Untergrund des Planungsgebietes sind nach Aussage des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund (Torf, Mudde, Schlick) an. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

3.2.7 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass in größerem Umfang Gehölzbestände und Gartenflächen innerhalb des Plangebietes erhalten und durch randliche Anpflanzungen ergänzt werden. Durch eine lockere Bebauung und Freihaltung von privaten Gartenbereichen werden Kaltluftschneisen gesichert.

3.2.8 Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Planung sind die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausreichend berücksichtigt. Im Plangebiet wird ein Stallneubau durch eine Baufläche gesichert. Die verbleibende Ackerfläche wird als landwirtschaftliche Fläche weiter genutzt. Durch das Gutachten der Landwirtschaftskammer konnte nachgewiesen werden, dass die vorhandenen und geplanten Nutzungen nebeneinander existieren können.

3.2.9 Denkmalpflege

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. In der Umgebung befinden sich aber mehrere archäologische Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Bei Hinweisen auf Bodenfunde ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der gesamte Änderungsbereich wird als gemischte Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG. Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über folgende Internetseite abrufen werden:

https://www.ewe-netz.de /geschaeftskunden/service/leitungsplaene

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen. Es ist zu beachten dass der geplante Schmutzwasserkanal in einem Wasserschutzgebiet liegt, ein geeignetes Material für die Schmutzwasserleitung ist zu wählen. Bei Ansiedelung von Gewerbe ist zu prüfen welche Abwassermengen anfallen, und ob die Installation eines Leichtstoffabscheiders erforderlich ist.

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).

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	06.11.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	21.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	14.06.2018
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	15.06.2018 bis 10.08.2018
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	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 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 vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 03. November 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 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Wiefelstede führt die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, um auf einer Fläche von 9,3 ha landwirtschaftliche Flächen und gewerbliche Bauflächen in gemischte Bauflächen umzuwandeln. Ein Teilbereich nördlich der Feldtange ist bereits als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Für die anderen Flächen existiert keine Darstellung im FNP.

Zielsetzung ist eine planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Bebauung, die Schaffung zusätzlicher Wohngrundstücke und die Absicherung zusätzlicher Nutzungen der bestehenden Handwerks und Landwirtschaftsbetriebe.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Wiefelstede und umfasst entlang der Straße „Feldtange“ mehrere locker bebaute Einzelhausgebiete sowie auch ländlich geprägte Gehöfte. Die Häuser sind meist von großzügigen Gärten umgeben. Entlang der (ehemaligen) Ackergrenzen prägen Heckenstrukturen und Altbaumbestände das Ortsbild des Plangebietes. Nördlich und westlich der Bestandsbebauung befinden sich Acker- und Grünlandflächen, die sich zudem über die Plangebietsgrenzen hinaus erstrecken. Südlich des Plangebietes befinden sich große Lagerhallen; im Osten grenzen unmittelbar die Siedlungsbereiche von Wiefelstede an das Plangebiet.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 146 zur Entwicklung eines Dorfgebietes aus den gemischten Bauflächen aufgestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1 (5) BauGB: Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.	Mit der 118. FNP-Änderung wird der Geltungsbereich als Gemischte Baufläche dargestellt. Zuvor war ein Teilbereich nördlich der Feldtange als Gewerbe dargestellt; für die restlichen Flächen existiert keine Darstellung. Die FNP-Änderung soll zum einen die Bestandsbebauung sichern und zum anderen der steigenden Wohnungsnachfrage Rechnung tragen. Dem Klimaschutz wird auf nachgeordneter Planungsebene durch Festsetzungen zum Baumerhalt/Wallheckenschutz und durch Festsetzungen öffentlicher Grünflächen Rechnung getragen.
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...	Durch das geplante Wohngebiet wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.
§ 1 (6) Nr. 7 b) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen … die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 2,5 km südlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.[5] Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.
§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Die Planung erfolgt an einem Standort, der im FNP z. T. bereits als Gewerbefläche dargestellt ist. Zudem befinden sich bereits Wohngebäude entlang der Feldtange. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird daher insofern entsprochen, als dass eine Inanspruchnahme von Boden im Außenbereich vermieden wird und im Bereich der bestehenden Bebauung eine Verdichtung stattfindet.
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Die Belange des Klimaschutzes werden nicht auf FNP-Ebene geregelt, sondern werden entsprechend auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplanebene) berücksichtigt.

5 NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 (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 ► *die biologische Vielfalt,* ► *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie* ► *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft* *auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*	Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Diesem Vermeidungsaspekt wird auf der nachfolgenden Planungsebene durch Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (vgl. Kap. 2.3.) Rechnung getragen.
§ 20 (2) Teile von Natur und Landschaft können geschützt werden *1. nach Maßgabe des § 23 als Naturschutzgebiet,* *2. nach Maßgabe des § 24 als Nationalpark oder als Nationales Naturmonument,* *3. als Biosphärenreservat,* *4. nach Maßgabe des § 26 als Landschaftsschutzgebiet,* *5. als Naturpark,* *6. als Naturdenkmal oder* *7. als geschützter Landschaftsbestandteil*	In rd. 2,4 km Entfernung (südlich) liegt das Naturschutzgebiet „Mansholter Holz und Schippstroht an der Nutteler und Bokeler Bäke“ (NSG WE 00279). Rund 2 km südöstlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Wandflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Das LSG dient dem Schutz des FFH-Gebiets „Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke“.[6] Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den geschützten Bereichen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung nicht erkennbar.
§ 29 (1) Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist *1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,* *2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,* *3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder* *4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätte bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.*	Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Wallhecken die gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile gelten. Diese werden in ihrer aktuellen Ausprägung erhalten.
§ 30 (1) Gesetzlich geschützte Biotope: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt.	Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

6 NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klima-schutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

§ 44 (1) Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

- *Fang-/Verletzungs-/Tötungsverbot*
- *Störungsverbot*
- *Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Die Ziele des Artenschutzes werden in Kapitel 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes behandelt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 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.

Durch die Planung wird eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche vorbereitet, wodurch es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte kommt. Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und kompensiert.

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.

Durch die Darstellung als Gemischte Baufläche wird eine höhere Versiegelungsrate ermöglicht und somit ein Anstieg des Oberflächenabflusses begründet. Die schadlose Oberflächenentwässerung des Geltungsbereichs wird durch ein Entwässerungskonzept gesichert. Eine erhebliche Änderung des Wasserhaushaltes wird mit der Planung nicht erwartet.

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.

In der schalltechnischen Untersuchung[7] zu gewerblichen und verkehrlichen Geräuschimmissionen wurden keine Beeinträchtigungen des Plangebietes ermittelt. Die Richtwerte für Gewerbelärm und die Orientierungswerte für Verkehrslärm werden sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten bzw. eingehalten. Aus Vorsorgegründen werden jedoch Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen und für Schlafräume aufgenommen.

Das olfaktorische Gutachten[8] hat für den überwiegenden Teilbereich des Plangebietes keine Beeinträchtigung ergeben. Die Orientierungswerte (bis 15 %) werden für diese Bereiche eingehalten. Lediglich an zwei bestehenden Wohnhäusern wurden die Orientierungswerte minimal überschritten (15-20 %). Für diese zwei Wohnhäuser kann die geringfügige Überschreitung bis maximal 20 % im Einzelfall jedoch als tolerierbar angenommen werden, da sich die betroffenen Wohnhäuser im Randbereich zum Außenbereich befinden.

7 itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 146 der Gemeinde Wiefelstede – Berechnung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet. Projekt Nr.: 3190-17-c-iz. Oldenburg, 23.02.2018.

8 Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Nördlich Feldtange“. Oldenburg, 20.03.2018.

	In der Nachbarschaft werden Flächen landwirtschaftlich genutzt, wodurch es zu zeitlich begrenzten Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen kann. Bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und zu tolerieren.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan[9]	
Für das Plangebiet liegen keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.	

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind[10]. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

9 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

10 Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)[11]: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind[12], liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

<u>Europäische Vogelarten und Fledermäuse</u>

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und/oder Pflanzenarten vorkommen (können). Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) bieten die Gehölze der (Wall-)Hecken und Hausgärten sowie die weiteren Siedlungsgehölze geeignete Lebensraumpotentiale für Vogel- und Fledermausarten[13]. Die älteren Baumbestände können potentielle Nistplätze für Vögel sowie Quartiersstandorte für Fledermäuse bieten. Die halbruderale Gras- und Staudenflur und Ruderalgebüsche im Südwesten des Plangebietes können von Bodenbrütern genutzt werden.

---

11 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

12 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

13 Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Auf den Grünlandflächen liegt aufgrund der teilweise intensiven Nutzung ein verhältnismäßig geringes Potential für Bodenbrüter vor, wobei sich einige dieser Flächen zu höherwertigen Biotopen entwickeln und somit gleichzeitig auch attraktiver für anspruchsvollere Vogelarten werden. Aufgrund der Siedlungsnähe ist die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten, speziell in Siedlungsnähe, eine Gefährdung bedeuten.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Die Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Verletzungs- und Tötungsverbotes können bei Hinweisen auf konkrete Brutvogelvorkommen durch zeitliche Anpassungen der Baumaßnahmen vermieden werden. Die Vermeidung einer Betroffenheit von Vogelarten kann durch Baumaßnahmen (wie Gehölzfällungen und/ oder Baufeldräumung) außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) erreicht werden. Gebäudeabrisse oder -umbauarbeiten sind ebenfalls nicht geplant.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

2. Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Das von der Planung ausgehende Störpotential, z. B. durch Baumaßnahmen während der Brutzeiten der Vögel, wird als gering angenommen. Aufgrund dieser geringen Störwirkung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch die Planung werden keine Gehölze beseitigt, die Potential für Baumhöhlen oder Fledermausquartiere (mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten) bieten könnten. Gebäudeabrisse oder -umbauarbeiten sind nicht geplant. Bei Realisierung der planerischen Festsetzungen können ggf. einjährig genutzte Niststätten in Gehölzen, auf den Grünflächen und in den Ruderalbereichen betroffen sein. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut, so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von Gehölz brütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten zu beachten. Gehölz und Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten sind (mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht betroffen, da keine Fäll- oder Abriss-/Umbauarbeiten geplant sind. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen, die einjährig genutzte Nester betreffen, sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester betroffen sind. Zur Vermeidung von Tötungen sind die Baumaßnahmen (wie Baufeldräumung) außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

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 Drachenfels[14] erfasst.

❑ ***Derzeitiger Zustand***

<u>Pflanzen</u>

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 für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet.

Im September 2017 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes. In der folgenden Tabelle sind die vorgefundenen Biotoptypen des Plangebietes[15] dargestellt.

---

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

Code	Biotoptyp / Ausprägung
HWS	Wallhecken
HWM **HWB**	Innerhalb des Plangebietes sind mehrere gesetzlich geschützte Wallhecken (HWS: Strauch-Wallhecke; HWM: Strauch-Baum-Wallhecke; HWB: Baumwallhecke) vorhanden. Insbesondere die Baum-Wallhecken bestehen aus alten Eichenbeständen (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von bis zu 100 cm. Weitere Baumarten sind u. a.: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*).
HFS	Feldhecken
HFM **HFB**	Entlang der Grenzen der landwirtschaftlich genutzten Flächen strukturieren Feldhecken (HFS: Strauchhecken; HWM: Strauch-Baumhecken; HFB: Baumhecken) die Landschaft. Hier sind nur vereinzelt ältere Bäume mit bis zu 60/70 cm Stammdurchmesser. Die Feldhecken bestehen u. a. aus: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Haselnuß (*Corylus avellana*).
FGR	Gräben
FGR/UHM	Entlang der Wege im Plangebiet verlaufen vereinzelt nährstoffreiche Gräben, die teilweise periodisch trocken fallen. Die Böschungsvegetation besteht aus einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (u. a.: Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Flatter-Binse (*Juncus effusus*)).
GEb/BRS	Grünland
GI **GI/GM** **GW**	Im Südwesten des Plangebietes befinden sich kleine intensiv genutzte Grünlandflächen (GI, GW), die zur Beweidung oder im Zuge der Tätigkeiten der Tierarztpraxis genutzt werden. Eine weitere Fläche, auf der die Beweidung und Unterhaltung weitestgehend eingestellt wurde, weist eine Vegetation extensiver Standorte (GEb) auf, mit Ansätzen zum Übergang zu naturnahem Sukzessionsgebüschen (BRS). Die zentrale nördliche Grünlandfläche weist überwiegend (zu ca. 2/3) Kennarten des Intensivgrünlandes auf (u. a.: Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Krauser Ampfer (*Rumex crispus*)); vereinzelt kommen aber auch mesophile Kennarten vor (z. B. Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnlicher Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*)).
UHM/BRR	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
UHM/BRS	Angrenzend an die extensiv genutzte Fläche mit Übergang zum Sukzessionsgebüsch ist die Sukzession bereits weiter fortgeschritten. Der Hauptbiotoptyp ist hier eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Der Sukzessionsaufwuchs besteht hier, wie auch auf der angrenzenden Fläche, hauptsächlich aus jungen Hänge-Birken (*Betula pendula*). Der Rand dieser Fläche wird dann von relativ dichtem Brombeergebüsch eingenommen.
AS	Acker- und Gartenbaubiotope
EGB	Die Ackerflächen (AS) liegen im Norden und im Westen des Plangebietes. Ein Teilbereich der Nordöstlichen Fläche wird zum Anbau von Blumen und Gartengemüse genutzt (EGB).

15 Siehe Anlage: Biotoptypenkarte

GRA	Grünanlagen
GRT **BZH** **HSN** **HEA** **PHG**	Nur sehr kleine Bereiche werden von Artenarmen Scherrasen (GRA) und Trittrasen (GRT) im Plangebiet eingenommen. Diese Bereiche befinden sich insbesondere neben oder auf den Wegen. Die Zierhecke (BZH) und die Siedlungsgehölze (HSN, HEA, PHG) befinden sich unmittelbar angrenzend an die Wohngrundstücke oder begleiten die Straßenführung. Sie unterbinden die weiträumigen Sichtbeziehungen und gliedern die Siedlungsstrukturen.
OVWa	Verkehrsfläche
OVWv **OVW/GRT**	Die Straße „Feldtange“ verläuft zentral durch das Wohngebiet und ist asphaltiert. Von dieser Straße gehen vereinzelte Wege ab, die meist nach wenigen Metern entweder gepflastert sind oder sich durch eine offene Bodendecke zu Trittrasenbeständen entwickelt haben.
OFL	Gebäudeflächen
OEL/PHZ **ODL** **ODL/PHZ**	Die bestehende Bebauung besteht aus locker bebauten Einzelhäusern (OEL) und ländlich geprägten Gehöften (ODL), die unmittelbar von neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) mit Obstbäumen und Ziersträuchern umgeben sind. Am zentral südlich gelegenen Plangebietsrand wird zudem eine Fläche als Lagerplatz (OFL) von dem angrenzenden Gartenbaubetrieb genutzt.

Tiere

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Das Plangebiet bietet aufgrund der vielen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Feldhecken, Siedlungsgehölze und der vereinzelten Gartenbäume) aber auch durch die Gebäude, insbesondere durch die ländlichen Gehöfte, vielseitige Lebensraumpotentiale für kulturfolgende Vogel- und Fledermausarten (z. B. Amsel (*Tardus merula*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Rauchschwalbe (*Hirudo rustica*) oder Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistellus*)). Innerhalb der Wallhecken (HW) und der Hausgärten mit Großbäumen (PHG) sind zudem viele Altbäume mit einem Stammdurchmesser zwischen 60 und 110 cm vorhanden, die ausreichend Potential für höhlenbewohnende Tierarten bieten können (z. B. Spechte, Kleiber aber auch Bienen, Hornissen und Ameisen). Die Ruderalbereiche und extensiv genutzten Flächen (UHM, GE, GM) können Bodenbrütern, Kleinsäugern und Insekten als Lebensraum dienen. Ein weiterer Lebensraum für Insekten und Amphibien (z. B. Libellen, Erdkröte, Grasfrosch) ist durch die Gewässer im Plangebiet gegeben. Da die Gewässer im Jahresverlauf zeitweise trockenfallen können, ist das Potential allerdings relativ gering.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurden relativ viele Biotoptypen für die Größe des Plangebietes und der stark anthropogen überprägten Landschaft erfasst. Obwohl einige Bereiche aufgrund ihrer Ruderalisierung, Sukzession oder extensiven Nutzung bereits entsprechend anspruchsvollere Pflanzenarten aufweisen, ist die floristische Artenvielfalt relativ gering.

Da kein faunistisches Gutachten für das Plangebiet erstellt worden ist, können keine konkreten Aussagen zur faunistischen Vielfalt im Plangebiet gemacht werden. Allerdings ist auch hier aufgrund des anthropogenen Einfluss nicht mit einer hohen biologischen Vielfalt zu rechnen.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Die aktuelle Flora und Fauna im Plangebiet wird bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich zunächst weiterhin bestehen bleiben.

2.1.2 Fläche und Boden

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Der überwiegende, zentrale Bereich des Plangebiets ist von mittlerem Pseudogley-Podsol geprägt. Im Osten des Plangebietes liegt ein mittlerer Podsol vor; ein kleiner Bereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze besteht aus tiefem Tiefumbruchboden aus Hochmoor. Die dominierende Bodenart besteht aus Sand; im Bereich des Tiefumbruchbodens sind einzelne Schichten aus Hochmoortorfresten vorhanden.[16] Für die zentrale Grünfläche (GI/GM) wurde ein Bodengutachten erstellt.

In diesem Bereich wurden wasserstauende Geschiebelehmschichten ermittelt.[17] Durch die Bestandsbebauung sind Teilbereiche im Plangebiet bereits versiegelt. Auf diesen versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen außer Kraft gesetzt.

Gemäß dem NIBIS® Kartenserver befindet sich ein schutzwürdiger Boden in einem Teilbereich des Plangebietes. Dieser schutzwürdige Boden bezieht sich auf die Bodenübersichtskarte 1:50.000 (BUEK50), die für diesen Bereich einen Plaggenesch vorgibt. Laut aktualisierter Bodenkarte (BK50) liegen die im oberen Abschnitt genannten Bodentypen im Plangebiet vor. Demnach befinden sich keine schutzwürdigen Böden im Plangebiet. Im Landschaftsrahmenplan sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls keine für den Boden wichtigen Bereiche angegeben.

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.[18]

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Bodennutzungen und zukünftigen Entwicklungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Der Grundwasserflurabstand kann im Plangebiet je nach Geländehöhe bei mindestens 0,5 bis 2,5 m liegen.[19] Bei der Baugrunduntersuchung im Bereich der zentralen Grünfläche (GI/GM) wurde jedoch bis 3 m Tiefe kein Grundwasser festgestellt.[20]

---

16 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

17 Baugrund Ammerland GmbH: Geotechnischer Untersuchungsbericht „Nördlich Feldtange Wiefelstede“. Projekt Nr.: 16.428. Edewecht.

18 NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

19 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie HK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

20 Baugrund Ammerland GmbH: Geotechnischer Untersuchungsbericht „Nördlich Feldtange Wiefelstede“. Projekt Nr.: 16.428. Edewecht.

Der Grundwasserkörper gehört zum „Leda-Jümme Lockergestein rechts“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist jedoch als schlecht bewertet.[21] Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird im überwiegenden Plangebiet als mittel angegeben. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist das Schutzpotenzial als gering dargestellt. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 201 bis 250 mm/a; im Nordosten beträgt die Grundwasserneubildung für einen kleineren Bereich 251 bis 300 mm/a.[22] Somit wird ein besonderer Schutzbedarf für die Grundwasserneubildung begründet.

Als Oberflächengewässer sind die wegbegleitenden Gräben zu nennen, die z.T. zeitweise trocken fallen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Nethen“ in der Schutzzone IIIB. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat aufgrund der Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Allgemeinwohl.

Alle Planungen und Maßnahme sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Überschwemmungsgebiete sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.[23]

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Grundwasserbedingungen und der Oberflächengewässer bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht abzuleiten.

2.1.4 Klima und Luft

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Wiefelstede liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 792 mm.[24]

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wiefelstede, im Übergangsbereich zum ländlichen Raum und ist daher lokalklimatisch durch die umgebenden Acker- und Grünlandbereiche mit ihren klimaausgleichenden Funktionen geprägt.

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit einer relevanten Änderung der lufthygienischen Situation im Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet zu rechnen.

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert.

---

21 NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

22 NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

23 NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

24 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

❑ ***Derzeitiger Zustand***

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.[25]

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch den Übergangsbereich der Ortslage in die freie Landschaft gekennzeichnet. Durch die bestehende Bebauung ist die Landschaft im Plangebiet zwar anthropogen vorbelastet, jedoch gliedert sich der derzeitige dörfliche Charakter mit den vielen, z.T. alten Gehölzen gut in das Landschaftsbild ein.

Östlich des Plangebietes ist das Landschaftsbild durch die Siedlungsstrukturen von Wiefelstede bereits anthropogen überlagert. Südlich des Plangebietes beeinflussen große Lagerhallen die Sichtbeziehungen. Richtung Westen und Norden bestehen durch die offene Landschaft (Acker- und Grünlandflächen) weitläufige Sichtbeziehungen, die vereinzelt durch (Wall-)Heckenstrukturen unterbrochen werden. Die Landschaft ist überwiegend von Grün- und Ackerland geprägt. Vereinzelt sind Bauernhöfe in der Umgebung vorhanden.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einem Fortbestand der aktuellen Nutzung und somit des aktuellen Landschaftsbildes zu rechnen.

2.1.6 Mensch

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Das Plangebiet ist entlang der Straße „Feldtange“ durch eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe, einer Tierarztpraxis und landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen erschlossen. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich bearbeitet. Eine Erholungsnutzung ist daher im Plangebiet nicht gegeben.

Durch die landwirtschaftlichen Hofstellen, den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie umliegenden Verkehrswegen kann es zu Geruchs- und Lärmbelastungen im Plangebiet kommen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts gemäß TA Lärm im Bereich der bestehenden schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Eine relevante verkehrsbedingte Lärmvorbelastung durch die Landesstraßen L 824 und L 825 ist durch die abschirmende Bebauung und die Entfernung zwischen Plangebiet und Landstraßen nicht gegeben. Eine lärmtechnische Untersuchung der Straßen „Feldtange“ und „Kleiberg“ hat ergeben, dass die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts zum Schutz vor für Verkehrslärm im Bereich der bestehenden Bebauung eingehalten werden.

---

25 Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmberg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Weiterführung der bisherigen Nutzung zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Als Kulturgüter sind die Wallhecken innerhalb des Plangebiets zu nennen.

Die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet ist als Sachgut zu benennen.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Weiterführung der bisherigen Nutzung und einem Fortbestand der Wallhecken auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

❑ ***Derzeitiger Zustand***

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 Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet sind besondere Wechselbeziehungen aufgrund der vorliegenden Wallhecken gegeben, die aufgrund ihrer kulturhistorischen Nutzungsform, ihrer Lebensraumbedeutung für die Fauna sowie aufgrund ihrer Landschaftsbild prägenden Wirkung besondere Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern verdeutlichen.

❑ ***Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen der aktuell vorherrschenden Wechselwirkungen zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung 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 (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt o. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

- Durch die Darstellung des Änderungsbereichs als gemischte Baufläche wird eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit bzw. des Versiegelungsgrades im Vergleich zur aktuellen FNP-Darstellung ermöglicht. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt lediglich einen Teilbereich als Gewerbefläche dar; für den restlichen Teil des Geltungsbereichs existiert keine FNP-Darstellung. Die FNP-Änderung dient der Sicherung der bestehenden Bebauung sowie der Möglichkeit in den unbebauten Bereichen Gebäude zu errichten. Durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146 sind bereits detaillierte Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung sowie zum Erhalt und zur Ergänzung der Gehölzstrukturen getroffen worden. Aufgrund des höheren Detaillierungsgrades erfolgt die Eingriffsbilanzierung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 146.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen. In der nachfolgenden Abbildung sind zum einen die Bereiche zu erkennen, die sich in der Planung gegenüber dem Bestand nicht ändern (schraffierte Bereiche). Zum anderen werden die fünf Bereiche dargestellt, in denen ein Eingriff stattfindet (Eingriffsfläche 1-6). Die Verkehrsflächen sind in die Planung ebenfalls einbezogen.

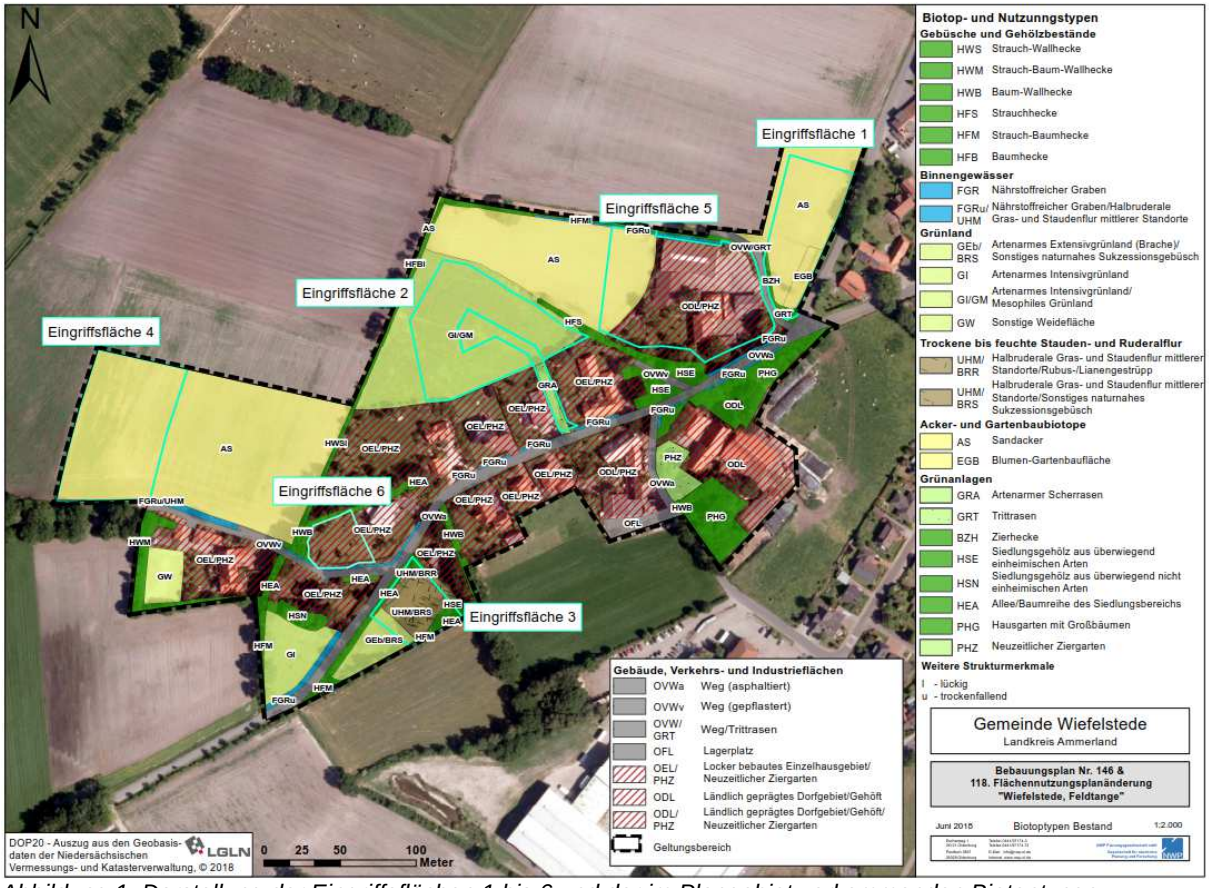


Abbildung 1: Darstellung der Eingriffsflächen 1 bis 6 und der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Das Plangebiet ist z. T. durch die „Feldtange“ erschlossen. Die Erschließung der neuen Flächen erfolgt durch den Neubau von Stichstraßen bzw. durch den Ausbau bestehender Straßen. Die Wallhecken und die älteren Baumbestände bleiben in ihrer aktuellen Ausprägung bestehen und werden in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen.

Durch die Überplanung der unversiegelten Flächen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen im Plangebiet ermöglicht, die einen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bewirken. Die Neuversiegelung ist daher als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden. Es entsteht ein erhöhter Oberflächenabfluss.

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Die neuen Bauflächen, sowie der angrenzende Bereich der „Feldtange“ mit seinen angeschlossenen Grundstücken soll vom bisherigen Grabensystem getrennt und zukünftig über eine Rohrleitung und einen neuen Graben zum vorhandenen DN 700 Kanal nördlich von Lager 3000 geführt werden. Somit wird der nördliche Teil des „Auebach“ entlastet.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Durch den überwiegenden Erhalt der Gehölze der angrenzenden Flächen mit klimaausgleichender Funktion sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Kleinklimas und der Luftqualität zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Durch die Planung wird das Dorfgebiet an der Feldtange um neue Flächen für dörfliches Wohnen, dörfliches Gewerbe und landwirtschaftliche Nutzung erweitert. Durch das Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise gliedert sich die neue Bebauung in das Landschaftsbild des aktuellen Dorfgebiets ein. Der Erhalt der Gehölze und (Wall-)Heckenstrukturen sowie die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen zum Erhalt des Landschaftsbildes bei.

Die Planung der **Eingriffsflächen 2, 3, 5 und 6** begründet keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Für die Planung der **Eingriffsfläche 4** ist aufgrund der weitläufigen Sichtbarkeit in der Landschaft kleinräumig eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Aufgrund der gleichwertigen Sichtbarkeit von Stallanlagen der westlich und nördlich gelegenen Hofstellen, ist großräumig nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Verwirklichung des Vorhabens ist mit einer geringen Verkehrszunahme auf den Straßen „Feldtange“ und „Wiesenstraße“ zu rechnen.

Aufgrund der im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe und Gewerbegebiete wurden im Hinblick auf die geplante Siedlungserweiterung ein Geruchsgutachten erstellt und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die schalltechnische Untersuchung[26] der verkehrlichen Geräuschimmissionen hat eine Unterschreitung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet ergeben. Da die Nachwerte Beurteilungspegel über 45 dB(A) erreichen, wurden im Gutachten die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume empfohlen. Die gewerblichen Geräuschemissionen führen zu keiner Überschreitung der Richtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen

Die Geruchsuntersuchung[27] hat gezeigt, dass der einzuhaltende Richtwert von 0,15 gemäß GIRL nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Lediglich im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung wird dieser Wert geringfügig überschritten. Da der Wert jedoch bei ≤ 0,2 bleibt, kann diese Belastung toleriert werden. Eine Beeinträchtigung von Geruchsbelastungen ist daher im Plangebiet nicht gegeben.

Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholung sind daher nicht zu erwarten.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter[28]

Ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen gehen als Sachgut verloren. Allerdings kommt der Verlust keiner erheblichen Beeinträchtigung gleich.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Die Wallhecke zwischen den Häusern Feldtange 17 und 19 ist aufgrund der vorhandenen Siedlungsentwicklung bereits erheblich beeinträchtigt. Aufgrund dessen sind die Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern bereits ebenfalls gemindert. Da die weiteren Wallhecken im Plangebiet in ihrer aktuellen Ausprägung erhalten bleiben, sind keine besonderen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Kulturgüter und Landschaftsbild zu erwarten.

---

26 itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 146 der Gemeinde Wiefelstede – Berechnung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet. Projekt Nr.: 3190-17-c-iz. Oldenburg, 23.02.2018.

27 Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Nördlich Feldtange“. Oldenburg, 20.03.2018.

28 Hinweis: Sollten sich Hinweise bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ergeben, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen:

Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm:

- Schallschutz für Wohn- und Schlafräume, Büroräume

Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung:

- Erhalt und Ergänzung von Gehölzbeständen,
- Erhalt und Schutz von Wallhecken,
- Erhalt und Aufwertung von landwirtschaftlichen Flächen, Grünflächen und Gartenflächen.

Maßnahmen zum Artenschutz

- Prüfung artenschutzrelevanter Bestände vor Baufeldfreimachung und bei ggf. Festlegung erforderliche Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde,

Sonstige Maßnahmen auf Umsetzungsebene

- Sicherung von Gehölzbeständen und unversiegelt verbleibender Grundflächen während der Bauphase,
- Vermeidung von Verunreinigungen von Boden und Wasser durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc,
- Meldung ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde beim zuständigen Landesamt für Denkmalpflege,
- Meldung von schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bei der zuständige Bodenschutzbehörde.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden.

➢ *Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen*

Auf nachgelagerter Planungsebene sind plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

➢ *Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs*

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebietsexternen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen. Um zu ermitteln, inwieweit mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind, 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. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibend Kompensationsbedarf. Die Bilanzierung erfolgt gemäß den bereits bekannten Festsetzungen aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146.

Tabelle 1: Bewertung der eingriffsrelevanten Flächen im Plangebiet (Ist-Zustand).

Bestand / Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Eingriffsfläche 1 (MD2: Dorfgebiet)				
Sandacker	AS	2.909	1	2.909
Blumen-Gartenbaufläche	EGB	432	1	432
Trittrasen	GRT	44	1	44
Zierhecke	BZH	186	2	372
Weg/Trittrasen	OVW/GRT	8	1	8
	SUMME	**3579**		**3.765**
Eingriffsfläche 2 (MD2: Dorfgebiet)				
Strauchhecke	HFS	3	3	9
Artenarmes Intensivgrünland/Mesophiles Grünland	GI/GM	6.144		
2/3 Artenarmes Intensivgrünland	GI	4.055	2	8.110
1/3 Mesophiles Grünland	GM	2.089	3	6.267
Artenarmer Scherrasen	GRA	287	1	287
	SUMME	**6.434**		**14.673**
Eingriffsfläche 3 (MD2: Dorfgebiet)				
Strauch-Baumhecke	HFM	29	3	87
Artenarmes Extensivgrünland (Brache)/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	GEb/BRS	220	3	660
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Rubus-/Lianengestrüpp	UHM/BRR	213	3	639
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	UHM/BRS	948	3	2.844
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten	HSE	172	3	516
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	154	3	462
	SUMME	**1.736**		**5.208**
Eingriffsfläche 4 (MD5: Dorfgebiet)				
Nährstoffreicher Graben/Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	FGR/UHM	47	3	141
Sandacker	AS	5.758	1	5.758
	SUMME	**5.805**		**5.899**
Eingriffsfläche 5 (MD3: Dorfgebiet)				
Strauch-Baumhecke (lückig)	HFS	10	3	30
Nährstoffreicher Graben (trockenfallend)	FGRu	27	3	81
Sandacker	AS	1.674	1	1.674
Weg/Trittrasen	OVW/GRT	7	1	7
Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft/Neuzeitlicher Ziergarten	ODL/PHZ	5.670	o. W.	Bestand
	SUMME	**7.388**		**1.792**

Eingriffsfläche 6 (MD2: Dorfgebiet)				
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1.088	1	1.088
Nährstoffreicher Graben (trockenfallend)	FGRu	22	3	66
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	14	3	42
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	133	o. W.	Bestand
Locker bebautes Einzelhausgebiet/Neuzeitlicher Ziergarten	OEL/PHZ	1.451	o. W.	Bestand
	SUMME	**2.708**		**1.196**
Anpflanzung				
Sandacker	AS	2	1	2
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Rubus-/Lianengestrüpp	UHM/BRR	61	3	183
Artenarmes Intensivgrünland/Mesophiles Grünland	GI/GM	343		
2/3 Artenarmes Intensivgrünland	GI	206	2	412
1/3 Mesophiles Grünland	GM	117	3	350
Baumhecke (lückig)	HFBl	8	3	24
Strauchhecke	HFS	32	3	96
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten	HSE	35	3	105
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	114	3	342
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	191	1	191
	SUMME	**786**		**1.704**
Fl. f. Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landsch.				
Sandacker	AS	1.191	1	1.191
Zierhecke	BZH	14	2	28
Artenarmes Extensivgrünland (Brache)/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	GEb/BRS	835	3	2.505
Artenarmes Intensivgrünland /Mesophiles Grünland	GI/GM	2.064		
2/3 Artenarmes Intensivgrünland	GI	1.362	2	2.724
1/3 Mesophiles Grünland	GM	702	3	2.105
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	148	3	444
Baumhecke (lückig)	HFBl	117	3	351
Strauch-Baumhecke	HFM	127	3	381
Strauch-Wallhecke (lückig)	HWSl	10	3	30
Weg/Trittrasen	OVW/GRT	2	1	2
	SUMME	**4.508**		**14.578**
Planungsrechtliche bestandsorientierte Übernahme				
des Dorfgebietes		24.832	o. W.	Bestand
Straßenverkehrsfläche (öffentlich und privat; exkl. Zufahrt (PV) MD2 im Norden)		7.420	o. W.	Bestand
der Baumbestände und Wallhecken		6.811	o. W.	Bestand
der Gartenflächen (z. T. gehölzreich)		5.422	o. W.	Bestand
Fläche für Landwirtschaft		15.284	o. W.	Bestand
	GESAMTSUMME	**92.713**		

Tabelle 2: Bewertung des Plangebiets im Planzustand.

Planung	Fläche [m²]		Wertfaktor [Wf]	Werteinheiten [WE]
Dorfgebiet MD2 mit einer GRZ von 0,3				
Eingriffsfläche 1	3.579			
davon max. 45 % versiegelbar		1.611	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)		1.968	1	1.968
Private Grünfläche: Maßnahmen-Fläche (M1)	1.183		3	3.549
SUMME	**4.762**			**5.517**
Eingriffsfläche 2	5.396			
davon max. 45 % versiegelbar		2.428	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)		2.968	1	2.968
Private Grünfläche, davon:	2.601			
Maßnahmen-Fläche (M2)		2.216	3	6.648
Anpflanzung		385	3	1.155
Straßenverkehrsfläche (privat)	1.038		0	0
SUMME	**9.035**			**10.771**
Eingriffsfläche 3	1.736			
davon max. 45 % versiegelbar		781	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)		955	1	955
Private Grünfläche:	1.354		3	3.855
Maßnahmen-Fläche (M3)		1.109	3	3.327
Anpflanzung		245	3	735
SUMME	**1.280**			**5.017**
Eingriffsfläche 6	1.124			
davon max. 45 % versiegelbar		506	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)		618	1	618
Private Grünfläche (Anpflanzung)	156		3	468
SUMME	**1.280**			**1.086**
Dorfgebiet MD3 mit einer GRZ von 0,5				
Eingriffsfläche 4	5.805			
davon max. 75 % versiegelbar		4.354	0	0
davon max. 25 % unversiegelt (z. B. GRT)		1.451	1	1.451
SUMME	**5.805**			**1.451**
Dorfgebiet MD5 mit einer GRZ von 0,6				
Eingriffsfläche 5	1.718			
davon max. 80 % versiegelbar		1.374	0	0
davon max. 20 % unversiegelt (z. B. GRT)		344	1	344
SUMME	**1.718**			**344**
Planungsrechtliche bestandsorientierte Übernahme				
Dorfgebiet				
MD1A/B	15.610		o. W.*	Bestand
MD2	1.584		o. W.	Bestand
MD3	8.998		o. W.	Bestand
MD4	5.894		o. W.	Bestand
MD5	0		o. W.	Bestand

Private Grünfläche, davon:		o. W.	Bestand
Erhalt (Bäume und Wallhecken)	6.811	o. W.	Bestand
Garten	5.422	o. W.	Bestand
Straßenverkehrsfläche (öffentlich und privat; exkl. Zufahrt (PV) MD2 im Norden)	7.420	o. W.	Bestand
Fläche für Landwirtschaft	15.284	o. W.	Bestand
GESAMTSUMME	**92.713**		

** o. W.: ohne Wertung*

Tabelle 3: Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung inkl. dem Kompensationserfordernis für die einzelnen Eingriffsflächen..

Kompensationserfordernis / Wertpunktedefizit	
Eingriffsfläche 1	+1.752*
Eingriffsfläche 2	- 3.902
Eingriffsfläche 3	- 191
Eingriffsfläche 4	- 4.448
Eingriffsfläche 5	- 1.448
Eingriffsfläche 6	- 110
SUMME	**- 8.347**

* Für die Eingriffsfläche 1 wird eine Überkompensation von 1.752 Werteinheiten erreicht.

➢ *Fazit zur Eingriffsbilanzierung*

Die Bilanzierung hat ein Kompensationsdefizit von **8.347 Werteinheiten** ergeben. Für die Eingriffsfläche 1 wird durch den plangebietsinternen Ausgleich eine Überkompensation von 1.752 Werteinheiten erreicht. Diese kann auf das Wertpunktedefizit angerechnet werden. Für die Eingriffsflächen 2 bis 6 wird eine externe Kompensation erforderlich. Die externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto „Horstbüsche“.

2.4 Geplante 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 eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, 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.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Ziel der Planung ist die Bestandsicherung und Entwicklung von Landwirtschaft und dörflichem Gewerbe sowie eine Nachverdichtung auf Wohngrundstücken und in bedarfsgerechtem Umfang die Schaffung von neuen dörflichen Wohngrundstücken. Aufgrund der bestandsorientierten Ausrichtung der Planung wurden keine Alternativen geprüft.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Dorfgebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2016)[29]
- Die Ausführungen zum Artenschutz sind als Potentialanalyse konzipiert.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers[30], des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz[31] und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland[32] ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend 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.

---

29 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz: Olaf von Drachenfels - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand Juli 2016)

30 NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie, und Geologie (LBEG)

31 Umweltkarten-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

32 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, am nordwestlichen Rand des Grundzentrums Wiefelstede durch die Darstellung von gemischten Bauflächen die vorhandenen Nutzungsstrukturen beidseitig der Straße Feldtange zu sichern, eine landwirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen und in geringem Umfang zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohngrundstücke zu schaffen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Wiefelstede und umfasst eine Größe von rd. 9,3 ha. Entlang der Straße „Feldtange“ sind bereits mehrere locker bebaute Einzelhausgebiete als auch ländlich geprägte Gehöfte vorhanden. Die Häuser sind meist von großzügigen Gärten umgeben. Entlang der (ehemaligen) Ackergrenzen prägen Heckenstrukturen und Altbaumbestände das Ortsbild des Plangebietes. Nördlich und westlich der Bestandsbebauung befinden sich Acker- und Grünlandflächen, die sich zudem über die Plangebietsgrenzen hinaus erstrecken. Südlich des Plangebietes befinden sich große Lagerhallen; im Osten grenzen unmittelbar die Siedlungsbereiche von Wiefelstede an das Plangebiet.

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Trotz interner Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **8.347 Werteinheiten** ermittelt. Die externe Kompensation erfolgt durch das Ökokonto „Horstbüsche“.

Auf Umsetzungsebene sind ggf. artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei erforderlichen Gehölzfällungen oder Abrissarbeiten auftreten können (z. B. Beachtung der Brutzeiten).

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

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/4; NLWKN Stand Juli 2016
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Nördlich Feldtange“. Oldenburg, 20.03.2018.
- itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 146 der Gemeinde Wiefelstede – Berechnung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet. Projekt Nr.: 3190-17-c-iz. Oldenburg, 23.02.2018. Baugrund Ammerland GmbH, Ingenieurbüro für Bodentechnik, Erd- und Grundbau: Geotechnischer Untersuchungsbericht - „Nördlich Feldtange Wiefelstede“. Projekt Nr.: 16.428. Edewecht, September 2016
- Ingenieursbüro Heinzelmann: Entwässerungskonzept zum Bauvorhaben Erschließung „Nördlich Feldtange“. Wiefelstede, den 07.12.2016
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreises Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Neubau von Wohngebäuden sowie gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden auf bisher unversiegelten Flächen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Durch die Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden und einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die als erhebliche Auswirkung zu bewerten sind.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
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 Nutzung nicht in besonderem 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):	Mit der Umsetzung des Dorfgebietes sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Innerhalb des Plangebietes und auf angrenzenden Flächen sind bereits Wohnnutzungen, Hofstellen und landwirtschaftliche Nutzungen ausgeprägt. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
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:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (Grünlandflächen, Acker). Lebensraumverluste für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (Grünlandflächen, Acker). Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung. Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch den Betrieb des Wohngebietes gegenüber der aktuellen Nutzung minimal erhöhen. Eine relevante Erhöhung von Geruchs- und Gewerbelärmemissionen ist nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Mit der Planung entfallen Grünland und Ackerflächen mit klimaausgleichender Funktion. Erheblichen Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
Landschaft	x	o	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Das geplante Dorfgebiet gliedert sich in die bestehende Bebauung und Nutzung ein. Durch die randliche Eingrünung und den überwiegenden Erhalt der Gehölze wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinflusst.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden. Zur Vielfalt der Fauna kann ohne ausführliche Untersuchung keine konkrete Aussage gemacht werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt in rd. 2,5 km Entfernung. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Natura 2000 Gebietes (FFH-Schutzgebiet) wird aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärmimmissionen, jedoch sind betriebsbedingt keine relevanten Lärmemissionen zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es werden keine Kulturgüter im Zuge der Planung beeinträchtigt.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Verlust von Grünland- und Ackerflächen.
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über vorhandene Straße: „Feldtange“.
sachgerechter 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.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
f) 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.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Der Landschaftsrahmenplan nennt keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen.
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.
h) 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.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

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

26215 Wiefelstede, 20.08.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0975/2017

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 II "Heidkamp - Nord";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.09.2018	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 II, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2017 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 11.10.2017 in Köhncke’s Hotel, Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 18, statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 05.10.2017.

Der Verwaltungsausschuss hat dem geänderten Planentwurf in seiner Sitzung am 18.06.2018 zugestimmt (siehe Vorlage B/1088/2018).

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Bebauungsplan inkl. Begründung sind in der Anlage beigefügt. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

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

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Abwägungsvorschläge Bürgerversammlung
- Bebauungsplan Entwurf
- Begründung Entwurf
- Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen
- Erschließungskonzept Entwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 29 II „Heidkamp-Nord“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 20.10.2017	Äußerung: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 II "Heidkamp-Nord"; Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Dieser Bebauungsplanentwurf ist unter dem Aspekt der angespannten Baulandsituation im prosperierenden Grundzentrum Metjendorf sehr begrüßenswert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wegen der Lage des Plangebietes an der Landesstraße 824 außerhalb der Ortsdurchfahrt ist diese Planung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr -wie bereits erkannt - abzustimmen.	Der Hinweis wird beachtet, 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.
		Ich bitte um Vorlage des angekündigten Lärmschutzgutachtens und gegebenenfalls Ergänzung der Planung um entsprechende Festsetzungen im nächsten Verfahrensschritt.	Das Lärmschutzgutachten wurde 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:

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		➢ 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. ➢ 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. 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.
		Meiner unteren Wasserbehörde ist eine Entwässerungsplanung vorzulegen. Sie regt in diesem Zusammenhang an, eine großräumigere wasserwirtschaftliche Planung für den Bereich nördlich von Heidkamp und Metjendorf aufstellen zu lassen. Da die Ofener Bäke hydraulisch bereits sehr stark belastet ist, sollte untersucht werden, ob auch eine Ausrichtung der Vorflut nach Westen in Richtung Putthaaren möglich wäre. Sofern es Bestrebungen geben sollte, den Ort weiter in Richtung Norden zu entwickeln, wären diese Überlegungen ohnehin unumgänglich.	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. Die Entwässerungsplanung 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.

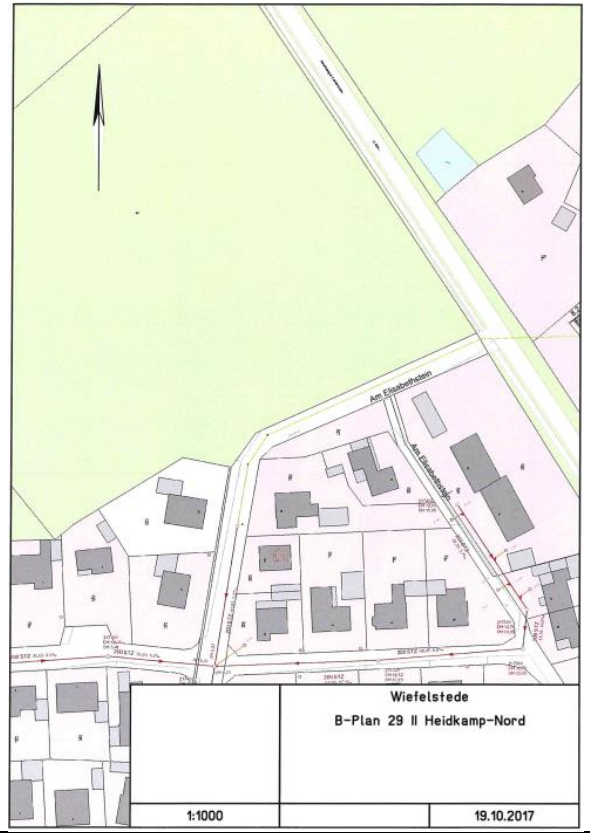
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die vorhandene Wallhecke an der Südseite des Plangebietes ist als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - auch im Bereich der geplanten Maßnahmenfläche für das Regenrückhaltebecken - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, Ziffer 13.2.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung festzusetzen. Mit einer textlichen Festsetzung ist sicherzustellen, dass von der Oberkante des Regenrückhaltebeckens ein Mindestabstand von 5m zum Wallheckenfuß eingehalten wird und die Abstandsflächen zum Schutz eventuell vorhandener Wurzeln nicht mit Aushubboden aufgefüllt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Wallhecke wird auch auf der Südseite als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Das Rückhaltebecken wird nach Norden verlegt und hat nunmehr einen größeren Abstand zur Wallhecke.
		Unter diesen Prämissen würde meine untere Naturschutzbehörde dem Vorschlag der Gemeinde zustimmen, die beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecke durch Neuanlage oder Instandsetzungsmaßnahmen von 205m Wallhecke im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises Ammerland zu kompensieren. Hierzu wäre der Landkreis Ammerland von Seiten der Gemeinde noch zu beauftragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf Kompensation wird gestellt.
		In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass entweder in der textlichen Festsetzung Nr. 9 oder in der Planzeichnung die Kennzeichnungen P1 und P2 vertauscht worden sind. Die Kennzeichnung ist daher entsprechend zu ändern. Meine untere Bauaufsichtsbehörde vermisst zu diesen Kennzeichnungen zudem eine Planzeichenerklärung.	Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird angepasst.
		Zum Nachweis des Kompensationsdefizits von 7.736 Wertpunkten im Bereich des Flächenpools "Renaturierung der Halfsteder Bäke" bittet meine untere Naturschutzbehörde um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das "Ökokonto" der Gemeinde.	Der Hinweis wird beachtet. Dem Landkreis wird eine aktuelle Übersicht des Ökokontos zugestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die Planzeichenerklärungen zu den Planzeichen "Öffentliche Grünfläche" und "Private Grünfläche" sind entsprechend dem im Kapitel 6.1 der Begründung sowie im Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts erkennbaren Planungswillen der Gemeinde zu tauschen. Dann wäre auch die Durchsetzungsfähigkeit der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB über die dingliche Berechtigung der Gemeinde abgesichert, während die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf privaten Grünflächen unter Anwendung des § 178 BauGB durchgesetzt werden könnten. In diesem Zusammenhang vermisse ich im Kapitel 4 die Begründung zur Festsetzung der öffentlichen und der privaten Grünfläche.	Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird angepasst. Die Begründung in Kapitel 4 wird um die Grünflächenfestsetzung ergänzt.
		Ich rege an zu überprüfen, ob sich der Höhenbezugspunkt sowohl für die First- als auch für die Traufhöhe, dessen in der textlichen Festsetzungen Nr. 2 a) angekündigte Kennzeichnung in der Planzeichnung nicht erkennbar ist, in der "Wolliner Straße" oder vielleicht nicht doch in der Gemeindestraße "Am Elisabethstein" befinden soll.	Der Hinweis wird beachtet. Der Höhenbezugspunkt wird auf die Straße "Am Elisabethstein" festgelegt.
		Im Kapitel 2.3.3 des Umweltberichts ist die Summe der Flächen in der Bestandsbewertung meines Erachtens um 50 m² fehlerhaft errechnet worden, so dass ich eine Überprüfung der einzelnen Flächengrößenangaben anrege, damit die Summe dem Planungswert entspricht. Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.	Der Hinweis wird beachtet. Die Bilanzierung wird in der Entwurfsfassung angepasst.
		Das Plandokument ist noch um die Präambel, Verfahrensvermerke und Hinweise zur Bauverbotszone und zur Baubeschränkungszone nach dem Niedersächsischen Straßengesetz zu ergänzen, Kapitel 6.2 der Begründung um Angaben zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur.	Der Hinweis wird beachtet, die Entwurfsfassung wird entsprechend ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 24.10.2017	Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt westlich der Heidkamper Landstraße ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Östlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 60 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Jörg Diers, Heidkamper Landstraße 19. Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m die landwirtschaftliche Hofstelle Schmidt, Heidkamper Landstraße 9. Im weiteren Umfeld des Plangebietes ist die Hofstelle Jörn Frers, Jürnweg 11 vorzufinden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 II zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde im Rahmen der 109. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29I im Auftrage der Gemeinde Wiefelstede von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen mittels Ausbreitungsrechnung beurteilt. Das Immissionsschutzgutachten vom 14.12.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten der beurteilten landwirtschaftlichen Betriebe der für ein Wohnbaugebiet maßgebliche Immissionsgrenzwert im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 II eingehalten werden kann. Die extern erforderliche Kompensation der versiegelungsbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Wiefelstede. Hierdurch wird u.a. die Maßnahme "Renaturierung der Halfsteder Bäke" finanziert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Haaren-Wasseracht Sandweg 2 26160 Bad Zwischensahn 26.10.2017	In den vergangenen 2 Jahren wurden in Metjendorf viele kleine Baugebiete ausgewiesen. Für jedes einzelne Baugebiet wurde hierbei eine eigene Regenrückhaltung vorgesehen. Die Abflusssteuerung bei diesen kleinen Retentionsräumen ist nur schwer oder mit sehr viel Aufwand möglich. Daher sollte für den Norden von Metjendorf ein ganzheitliches Oberflächenentwässerungskonzept erstellt werden, welches die zukünftige Siedlungsentwicklung berücksichtigt.	Die Hinweise werden 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 25.10.2017	Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt westlich an die der L 824 „Heidkamper Landstraße" außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2911 soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohngrundstücken (Allgemeines Wohngebiet) dienen. Das Plangebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße „Am Elisabethstein" erschlossen.	
		Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind direkt betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Folgendes ist zu beachten:	
		Gemäß vorliegendem Lageplan und Erläuterung ist in direktem Anschluss an das Straßenareal der L 824 „Heidkamper Landstraße" eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung" vorgesehen. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass für das Plangebiet an der L 824 die Vorgaben des § 24 (1) und (2) NStrG zu beachten sind. Es dürfen gemäß 24 (1) NStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 824, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs; somit auch für Anlagen der Regenrückhaltung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Der Anordnung eines Regenrückhaltebeckens im Bereich der Anbauverbotszone kann von meiner Seite nicht zugestimmt werden. Ich bitte daher darum, den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 29II entsprechend zu überarbeiten.	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.
		Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bauleitplanes.	Die Hinweise werden beachtet.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	

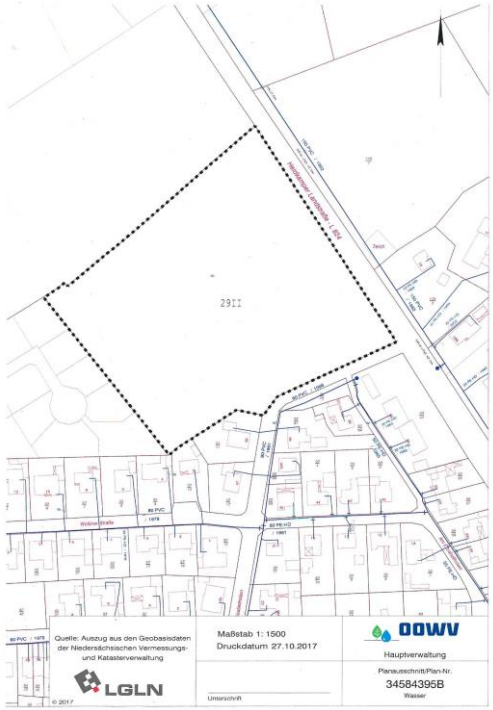
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 27.10.2017	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.09.2017. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Wichtiger Hinweis • Kabelschutzanweisungen • Zeichenerklaerung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
6	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 27.10.2017	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zu o.a. Planungen. mailto:T-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7	EWE WASSER GmbH Humphry-DavyStr. 41 27472 Cuxhaven 19.10.2017	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 29 II Heidkamp-Nord abgeben. Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte, die gegen den Bebauungsplan sprechen. In der Straße Am Elisabethstein liegt ein Schmutzwasserkanal an den angeschlossen werden kann. Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die Planung.	Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	EWE WASSER GmbH		Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	EWE Netz GmbH, Zum Stadtpark 2, 26655 Westerstede 04.10.2017	vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs-und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können -damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungs-plaene-abrufen. Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Die Hinweise werden beachtet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 27.10.2017	Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.	
		Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	Die Hinweise werden beachtet.
		Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.	Die Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Die Hinweise werden beachtet. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt.
		Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Die Hinweise werden beachtet.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		Die Anlage wird beachtet.
11	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover 29.09.2017	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Eine Luftbildauswertung zur Gefahrenabwehr ist nicht erforderlich, da sich die Luftangriffe seinerzeit auf das Fliegerhorst-Gelände konzentriert haben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Inge Brolle Heidkamp 05.10.2017 Schreiben an Frau Silvia Bäcker Holtkamp 3 26215 Bokel	Wir sind direkt Betroffene des neu ausgewiesenen Bebauungsplanes im Heidkamp und sind sehr erschrocken, mit welcher Eile das Baugebiet vorangetrieben wird. Soll dieses naturnahe Gebiet wirklich überbaut werden? Es sind im Ortskern genügend Baumöglichkeiten mit zentraler Lage. Außerdem ist zu damaliger Zeit eine Prioritätenliste für Baugebiete erstellt worden, da ist dieses Gebiet gar nicht vorgesehen.	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.
		Dieses neue Baugebiet ist umrahmt von 3 Wallhecken, die unweigerlich zerstört würden, denn die Bebauung geht direkt bis an die Hecken. Die Grundstücksbesitzer hätten auch keine Sonne, nur die Morgensonne. Wir Anlieger sorgen uns sehr um den Schutz der Wälle. Wenn wir auch den Bebauungsplan nicht aufhalten können, möchten wir doch Einfluss auf die Entwicklung nehmen.	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. Für die Erschließung ist noch ein Durchbruch des Pflanzstreifens erforderlich. Dafür wird jedoch die vorhandene Lücke zwischen den Anpflanzungen geschlossen. 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.
		Wir bitten um eine Korrektur des Bebauungsplanes. Wenn z. B. das Biotop verlegt würde in die Ecke der Wallhecken mit den großen Eichen, könnten die Wälle gerettet werden und die Tierwelt hätte eine Bleibe. Am Heidkamperfelder Weg, Ecke Pohlstraße liegt das Biotop auch parallel zur Wallhecke. Das wäre hier auch die optimale Lösung. Wir bitten Sie deshalb um eine Begehung vor Ort.	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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Inge Brolle und Anlieger Am Elisabethstein 49 26215 Heidkamp	Durch den Bebauungsplan findet eine totale Umgestaltung des Ortes Heidkamp statt. Unser Heidkamp mit dem Ammerlandgesicht, das sind unsere Wallhecken, die am Postweg und an anderen Ecken schon sehr zurückgegangen sind, haben mehr Beachtung verdienen. Wallhecken, die nicht auf privaten Grundstücken verschwinden, sondern die Aufmerksamkeit und die Beachtung bekommen, die sie verdienen. Sie prägen das Ammerland. Wir können den Bebauungsplan nicht aufhalten, aber vielleicht könnte der Rat und die Verwaltung darüber nachdenken, den Wall aus der Bauplanung herauszunehmen und einen naturbelassenen Pfad entlang der Hecken anlegen. So können die Siedlungen mit einem Pfad verbunden werden und umgangen werden, denn in Heidkamp besteht keine Möglichkeit, einmal abseits einer Verkehrsstraße zu laufen. Auch wäre es sinnvoll, weil der Spielplatz in Heidkamp, der in der NWZ erwähnt wurde, doch weit entfernt von der neuen Siedlung ist. Kleine Kinder und Mütter mit Kinderwagen könnten, ohne in den Straßenverkehr zu kommen, den Spielplatz erreichen. Für uns als Anlieger wäre es eine schöne Alternative.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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. 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 Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Gemeinde gibt der Siedlungsentwicklung aus o.g. Gründen den Vorrang vor dem Erhalt des Wallheckenstatus. Im Neubaugebiet wird ein Spielplatz angelegt, so dass eine Wegeverbindung zum vorhandenen Spielplatz nicht erforderlich ist.
3	Inge Brolle Heidkamp Am Elisabethstein 49 26215 Wiefelstede 11.01.2018	Es geht um den Bebauungsplan Heidkamp-Nord. Wir sind Anlieger des Baugebietes. Wir haben Eingaben gemacht zum Erhalt der Wallhecken, denn es ist uns ein großes Anliegen, dass der Wall in seinem Ursprung erhalten bleibt. Unsere Bedenken sind, dass der Wall gefährdet ist, wenn er in den Besitz der Grundstückseigentümer geht. Weil jeder Grundstücksbesitzer eine eigene Vorstellung von Reinheit und Ordnung hat. Mal stört Laub, mal die surren Ästen beim Sturm, mal die Aussamung von Wildpflanzen. Deshalb sollte der Wall unter besonderem Schutz stehen. Wenn dieser Schutz nicht möglich ist, würden wir den Wall gerne erwerben, Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie uns ein Angebot machen könnten, was unserer Vorstellung entspricht.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. 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.

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 29 II „Heidkamp-Nord“

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 3 (1) BauGB
am 05. Oktober 2017, um 18:00 Uhr im Ratssaal der Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlußempfehlung**
Herr Bürgermeister Pieper begrüßt um 18:00 Uhr die anwesenden Teilnehmer, eröffnet die Bürgerversammlung und stellt kurz das bisherige Verfahren zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 29 I und zur 109. Flächennutzungsplanänderung dar. In der heutigen Bürgerversammlung sollen Erläuterungen zum neuen Bebauungsplan Nr. 29 II gegeben und das weitere Verfahren dargestellt werden. Er begrüßt die Mitarbeiterin Frau Abel, NWP, und bittet sie um Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Frau Abel erläutert ausführlich den Bebauungsplanentwurf Nr. 29 II anhand der beigefügten Präsentation und stellt sich danach den Fragen der Anliegerversammlung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Anliegerin Frau Brolle hat Bedenken bezüglich des Schutzes der angrenzenden Wallanlagen und hat hierzu auch bereits vorab eine schriftliche Eingabe an die Gemeindeverwaltung gemacht (sh. Anlage). Die vorgesehene Lage des „Biotopes" (gemeint ist das Regenrückhaltebecken) sollte von der Landesstraße zur Wallhecke entlang der Straße „Am Elisabethstein verlegt werden. Hierzu erläutert Frau Abel die Gründe für die vorgetragene Planung dahingehend, dass der Stauraum für Regenwasser mit der Topographie, der Abflussmöglichkeit und den Abstandsvorgaben zur Landesstraße zu sehen sei.	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.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
Die Wallhecken werden durch Festsetzungen erhalten, der Wallheckenschutz wird jedoch wegen der heranrückenden Bebauung auf 5 Meter reduziert und deshalb an anderer Stelle ausgeglichen.	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. Für die Erschließung ist noch ein Durchbruch des Pflanzstreifens erforderlich. Dafür wird jedoch die vorhandene Lücke zwischen den Anpflanzungen geschlossen. Die Gemeinde gibt der Siedlungsentwicklung den Vorrang vor dem Erhalt des Wallheckenstatus.
Eine weitere Anwohnerin, Frau Hilberts, hat Bedenken den starken Verkehr über die bestehende Gemeindestraße „Am Elisabethstein" abzuwickeln, besser wäre eine direkte neue Zufahrt zur Landesstraße. Frau Abel erläutert die rechtlichen Bedenken und Vorgaben des Straßengesetzes hierzu. Frau Hilberts fordert trotzdem die Antragstellung auf eine OD-Verschiebung und Anlegung einer separaten neuen Zufahrt zum Neubaugebiet.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da die vorhandene Infrastruktur genutzt werden soll. Die Straße ist ausreichend bemessen, um die zusätzlichen Fahrten aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen. Bei Bedarf ist ein Ausbau möglich. Im Übrigen hätte der Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrt wenig Aussicht auf Erfolg, da auf der Nordseite der L 824 keine zusammenhängende Bebauung vorhanden ist. Zudem ist der Bereich unmittelbar an der L 824 aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm für schutzwürdige Hochbauten nicht geeignet.
Weiterhin fragt Frau Hilberts nach dem Schutzanspruch des angrenzenden Landwirtes Diers. Frau Abel erläutert, dass dieser bereits bei der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft und bestätigt worden sei.	Die Landwirtschaftskammer hat in ihrer Stellungnahme bestätigt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.
Ein weiterer Anlieger, (Herr Hilberts?) wies daraufhin, dass die vorhandene Straße „Am Elisabethstein" (zur Landesstraße) zu schmal sei für den zukünftigen Begegnungsverkehr. Weiterhin wies er darauf hin, dass in diesem Bereich noch ein Containerstandort (Altglascontainer) wäre. Herr Pieper stellte klar, dass dieser Containerstandort verlegt oder aufgegeben werden müsse. Die Verwaltung werde hierzu kurzfristig Überlegungen anstellen, da in diesem Bereich die Anbindung der provisorischen Baustraße zum Bebauungsplangebiet Nr. 29 I, Gelände Küpker, hergestellt werden soll.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Der Anlieger stellte ebenfalls die Frage der Baumpflege der Wallanlagen im Bereich der vorgesehenen Bebauung. Fachbereichsleiter Siemen erläutert, dass vor dem Verkauf und der Bebauung der Grundstücke die Wallanlagen immer von der Gemeinde „durchforstet" und Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit den vorhandenen Anliegern durchgeführt werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Auf Anfrage eines weiteren Teilnehmers wird verwaltungsseitig erläutert, dass eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen den Baugebieten Nr. 29 I und Nr. 29 II nicht gewollt sei, auch zum Schutz der Wallhecke.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise/Anregungen	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
Da keine weiteren Fragen vorgetragen werden bedankt sich Herr Bürgermeister Pieper für die Teilnahme an dieser Bürgerversammlung und die rege Diskussion und schließt die Versammlung um 18:45 Uhr.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
PS: Nach Abschluss der Bürgerversammlung teilte Frau Brolle nochmals den Wunsch nach dem größtmöglichen Erhalt der Wallhecke entlang ihrer nördlichen Grenze mit. Sie wäre evtl. auch bereit, diese Wallanlage selbst zu erwerben. Der Unterzeichnende (Protokollführer) bat um Zusendung einer schriftlichen Erklärung hierzu und stellte eine positive Prüfung und einen Teilverkauf im Bereich der Wallhecke vorab an die angrenzenden Eigentümer in Aussicht.	Die Gemeinde gibt der Siedlungsentwicklung den Vorrang vor dem Erhalt des Wallheckenstatus (siehe oben)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 29 II „Heidkamp Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

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

Westerstede, den .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 II mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 29 II nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 29 II ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 29 II ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 29 II und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

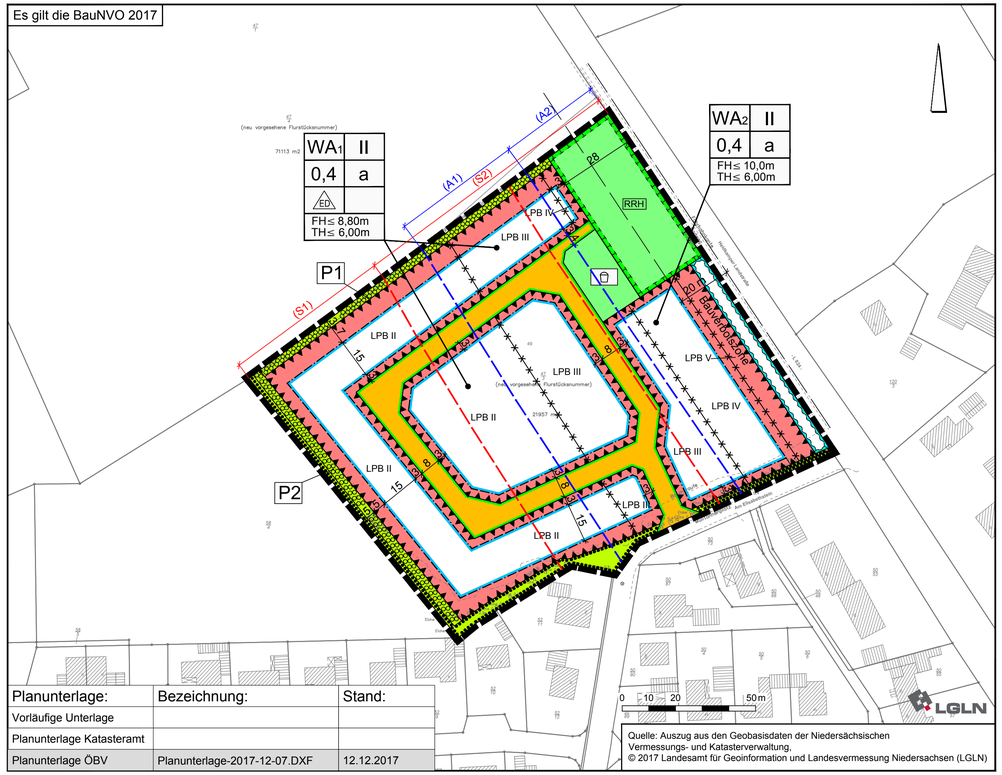
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



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

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage-2017-12-07.DXF	12.12.2017

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 10m, TH ≤ 6,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß — FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

RRH — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallhecke)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-

LPB II — Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

(S) — Abgrenzung des Bereiches mit Festsetzungen zum Schutz von Schlafräumen

(A) — Abgrenzung des Bereiches mit Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

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

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Einfriedungen

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

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe darf folgendes Maß nicht überschreiten:
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 8,80 m
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Höhe von 10,00 m

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Straße „Am Elisabethstein". Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbezugspunkt in der Wolliner Straße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 qm.
b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte,

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf 6 Wohnungen pro Wohngebäude.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Abweichung:

- Im Algemeinen Wohngebiet WA 1 eine Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Längenbeschränkung von 20 m.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze auf der Wallhecke zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

9. Flächen zum Anpflanzen

(1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit P 2 gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz der Bäume auf der Wallhecke im Traufbereich der Bäume eine extensive Pflege der Grundfläche mit einer zweimaligen Mahd umzusetzen. Im Übergang zu den angrenzenden Gärten ist eine Laubgehölzhecke standortgerechter Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen. Eine gärtnerische Nutzung dieses Saumes sowie jegliche Art von Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc.,sind nicht zulässig.

(2) Innerhalb der mit P 1 gekennzeichneten Fläche ist zur Ausbildung eines Siedlungsrandes eine freiwachsende, zweireihige, versetzt zu pflanzende Laubgehölzhecke aus standortgerechten 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).

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

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

11. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

(1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III, IV und V sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W,ges) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
II	erf. R'W,ges = 30 dB	erf. R'W,ges = 30 dB
III	erf. R'W,ges = 35 dB	erf. R'W,ges = 30 dB
IV	erf. R'W,ges = 40 dB	erf. R'W,ges = 35 dB
V	erf. R'W,ges = 45 dB	erf. R'W,ges = 40 dB

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

(2) Innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichs S1 und S2 mit Festsetzungen zum Schutz von Schlafräumen gelten folgende Festsetzungen:

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtszeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnern bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume, deren Fenster sich in dem Bereich S1 befinden, sind zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume, deren Fenster sich in dem Bereich S2 befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

(3) Innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichs A1 und A2 mit Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen gelten folgende Festsetzungen:

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) im Bereich A 1 sind zur geräuschabgewandten Seite (südwest) auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) im Bereich A 2 sind zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede, Bauamt, bereitgestellt.

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg. Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Brauchwasseranlagen

Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung, sind auch außerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Verkehrslärm

Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen.

Wasserschutzgebiet

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

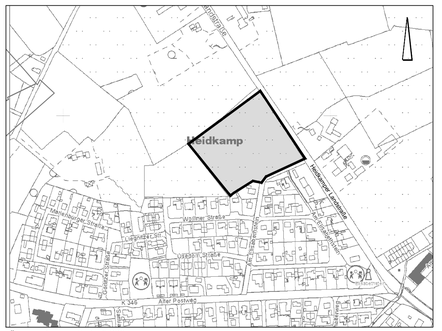
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29 II

"Heidkamp Nord"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2018 Entwurf M. 1 : 1.000

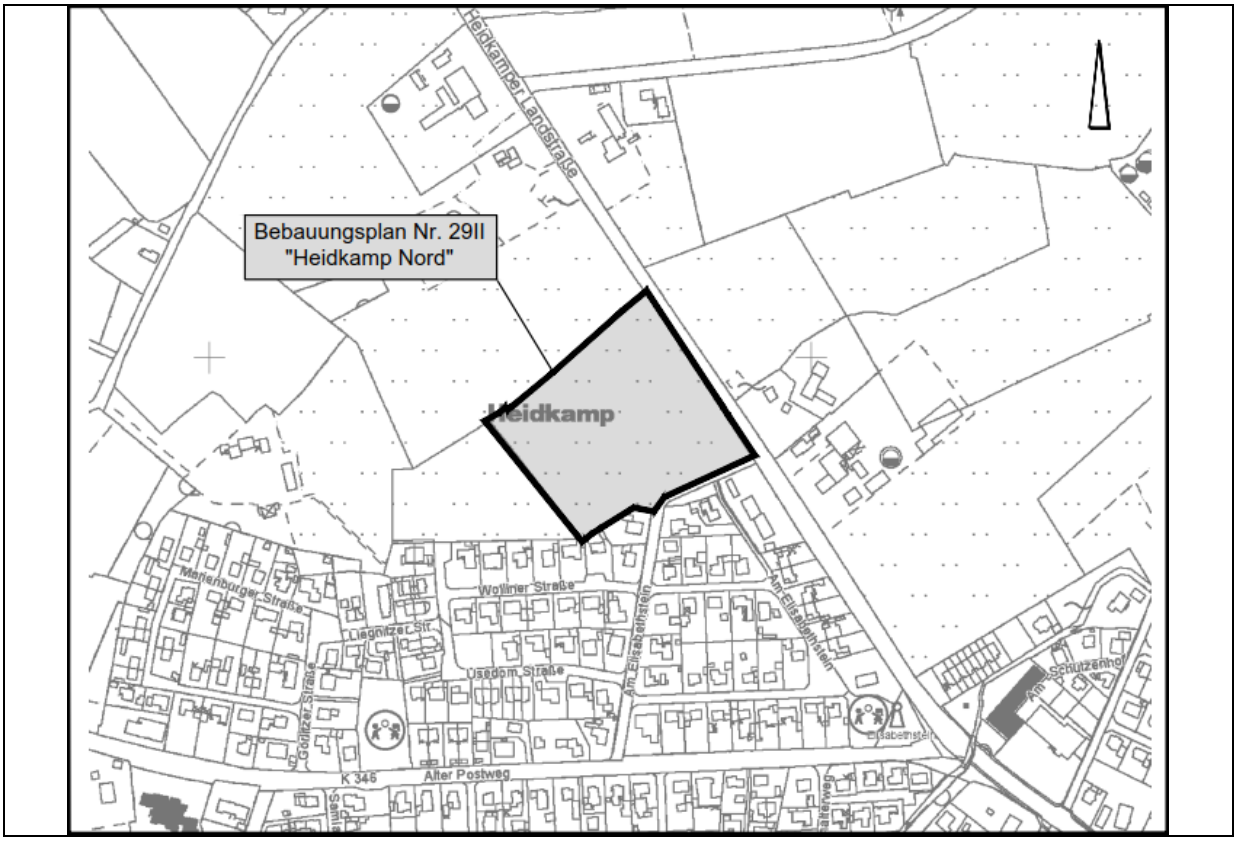
NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr.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 Niedersächsischen 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 deckenden Bedarf an Wohnbauland für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede verfolgt mit der vorliegenden Planung entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe die Schaffung von Wohngrundstücken für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten in Metjendorf weitestgehend ausgeschöpft sind. Daher soll die in Heidkamp westlich der „Heidkamper Landstraße“ (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 Einwender 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 Herausnahme 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 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 Itap[1] 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 Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer[2] 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/m³ 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 diese 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 Unterhaltungsstreifen 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 m²	
WA 2	3.569 m²	
Verkehrsfläche		**2.782 m²**
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses		**470 m²**
Öffentliche Grünflächen		**2.273 m²**
Spielplatz	501 m²	
Regenrückhaltung (T-Fläche)	1.772 m²	
Private Grünflächen		**1.523 m²**
Erhaltungsgebot	713 m²	
Anpflanzungsgebot	810 m²	

6.2 Ver- und Entsorgung

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

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

Die 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 Ortsübliche Bekanntmachung	11.10.2017
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	29.09.2017 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 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.782 m²
Grünflächen	3.796 m²
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	470 m²

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 Brennnesseln, 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 Bruthabitat 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 Zufahrtsbereich 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)	
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. 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. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet. 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. 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.
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (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 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 auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	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 Gehölzen für die Zufahrt, so dass eine externe Kompensation erforderlich wird.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 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.	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.

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 Drachenfels[5] 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 beschrieben[6] (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 Brennnessel 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 Wohngebiets 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 Gehölzanpflanzungen sowie einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses vorgesehen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Ackerfläche wird durch die Neuerschließung den 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 allgemeinen Wohngebieten 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 Itap[9] 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 erstellt[10]. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,10[11] 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 weden, 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 sorgsamen 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 Bodenschutzbehörde 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 m²**	**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 m²	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 Ökokonto 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 Plangebet 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 Bebauungsplanes Nr. 29 I erfolgte bereits eine Abwertung des Wallheckenstatus und eine Kompensation 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. Hiervon liegen 20 m innerhalb der Grünfläche parallel der Straße, so dass die Wallheckenfunktion hier aufrechterhalten werden kann. Auf einer Länge von 35 m geht die Wallhecke, einschließlich Gehölzverluste, für einen Straßendurchstich verloren. Dieser 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 Wallheckenschutzprogramm 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 Landschaftsrahmenplan[14] und gängiges Kartenmaterial[15] 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 erschießt 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:	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. 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.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	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. Immissionsgrenzwerte durch Tierhaltungsbetriebe werden eingehalten.
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:	Im Umfeld des Plangebietes ist bereits Wohnnutzung ausgeprägt, und es schließen noch landwirtschaftliche Flächen und Hofstellen in der Umgebung an. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
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.

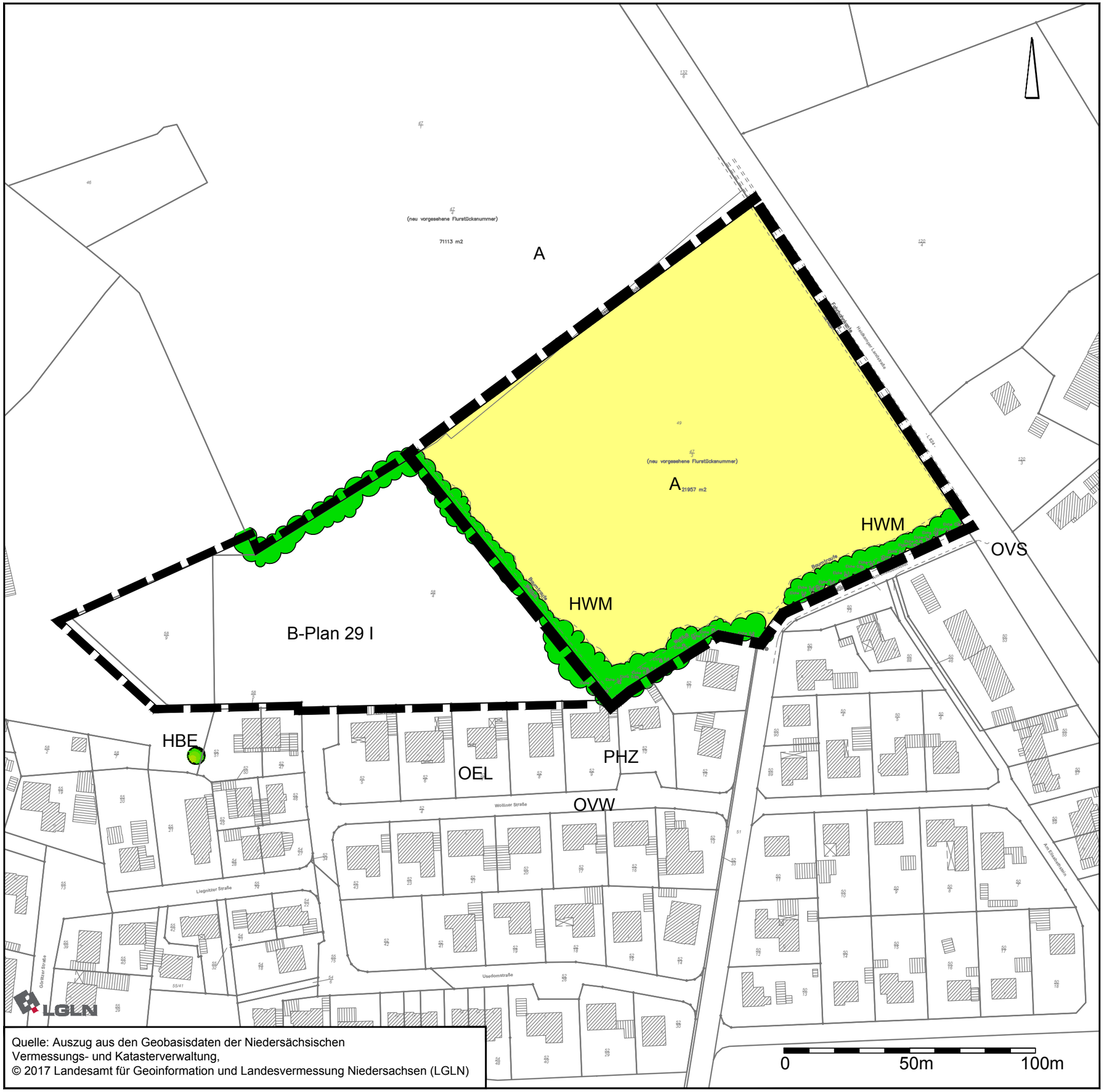
Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

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 m² sowie der Zufahrt auf rd. 2.226 m².
Boden	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Zusätzliche vorhabenbedingte Bodeninanspruchnahme von rd. 11.160 m².
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 Elisbethstein“ 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 Wechsel-wirkungen 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.



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

Biotoptypen/Nutzungen

Wälder, Gehölze

HWM	Baum-Strauch-Wallhecke
HBE	Einzelbaum

Acker

A	Acker

Siedlungsbiotope

PHZ	Neuzeitliche Gärten
OVS	Straße (Verkehrsfläche)
OVW	Fußweg
OEL	Einzelhausgebiet

Sonstiges

Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29 II "Heidkamp Nord"

Bestandsplan

August 2018 M. 1 : 1.500

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



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

Legende:

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

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29II "Heidkamp-Nord"

Erschließungskonzept

Juli 2018 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

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

26215 Wiefelstede, 28.08.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1171/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borbeck, Holtkamp";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.09.2018	nicht öffentlich

<u>Situationsbericht / Bisherige Beratung</u>:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen, obwohl das Vorhaben auf der Anliegerversammlung am 17.05.2018 im Dorfgemeinschaftshaus mehrheitlich abgelehnt worden war (siehe Vorlage Nr. B/1098/2018). Am 09.08.2018 ist ein Schreiben der Anwohner des Holtkamps und der Holtwiese mit einer Unterschriftenliste eingegangen, in dem sich diese erneut gegen eine Nachverdichtung aussprechen. Das Schreiben ist den Ratsmitgliedern am 20.08.2018 inkl. Unterschriftenliste übersandt worden.

Da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m²), kann für diese Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung verzichtet werden. Da den betroffenen Anliegern die Grundzüge der Planung (die geplante Nachverdichtung) auf der Anliegerversammlung am 17.05.2018 bereits erläutert wurden und diese sich bereits im Vorfeld hierzu geäußert haben, sollte in diesem Fall von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird in der Sitzung vorgestellt werden.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Haushalt 2018 zur Verfügung.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borbeck, Holtkamp" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- Bebauungsplan Entwurf
- Begründung Entwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter
Bernd Quathamer	Hans-Günter Siemen

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den ……..

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

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

Westerstede, den .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ……..

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am …… die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Wiefelstede, den ……

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am …… dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am …… ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom …… bis …… gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den ……

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am …… als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den ……

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

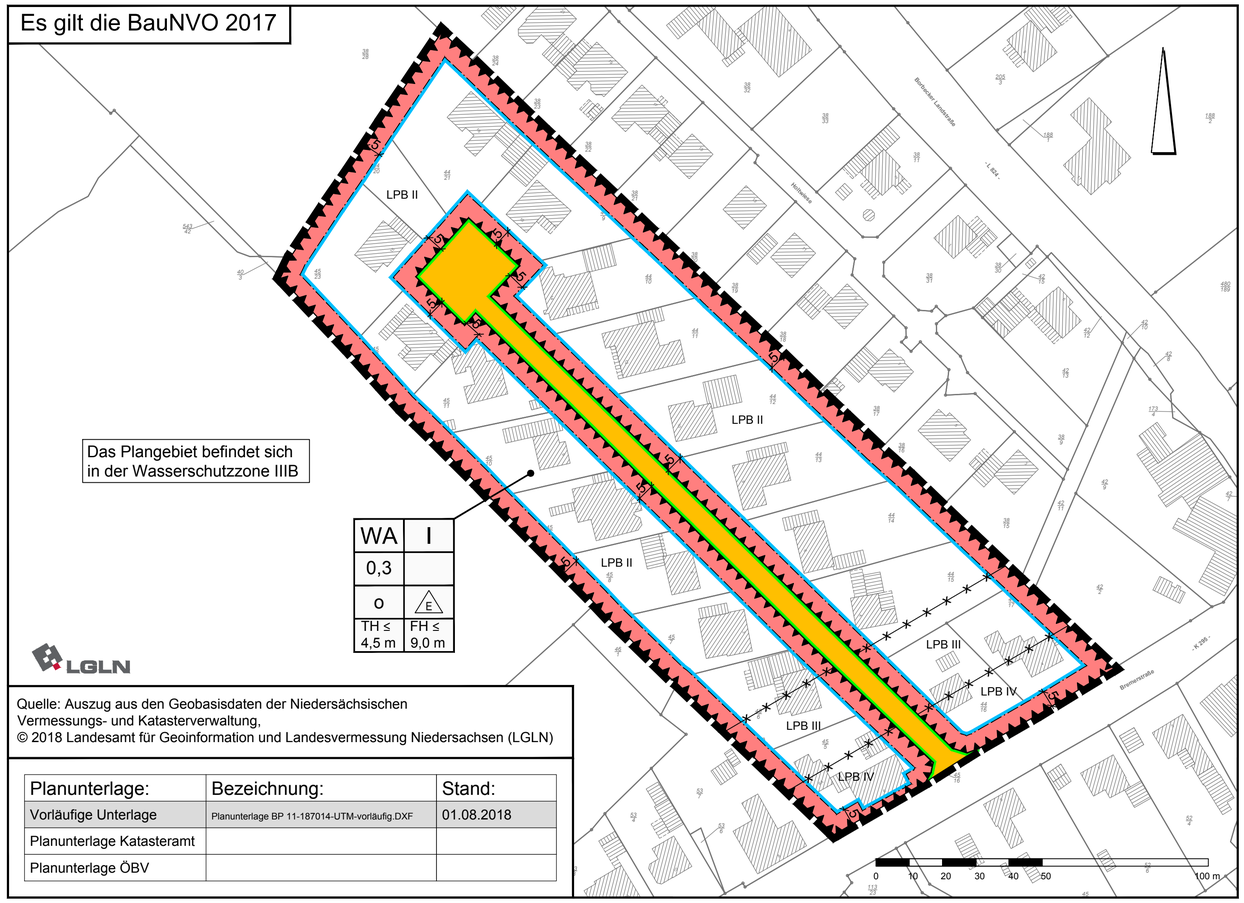
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB

WA	I
0,3	
o	E
TH ≤ 4,5 m	FH ≤ 9,0 m

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	Planunterlage BP 11-187014-UTM-vorläufig.DXF	01.08.2018
Planunterlage Kataseramt		
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß des § 4 Abs. 3 Nr.1 und Nr. 3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Straße „Holtkamp". Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten.
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbezugspunkt in der Straße „Holtkamp" und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über dem Niveau der Mittelachse der Straße „Holtkamp" nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche der Straße „Holtkamp".

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

5. Anzahl der Wohneinheiten

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

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen gelten folgende Vorkehrungen zum Lärm:

(1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III und IV sind im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R´W,ges) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
II	erf. R'W,ges = 30 dB	erf. R'W,ges = 30 dB
III	erf. R'W,ges = 35 dB	erf. R'W,ges = 30 dB
IV	erf. R'W,ges = 40 dB	erf. R'W,ges = 35 dB

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

(2) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, sodass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

(3) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede, Bauamt, bereitgestellt.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Einfriedungen

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

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

2. Versorgungsleitungen

Die Lage von Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation) ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Erdarbeiten sind frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen; die erforderlichen Schutzbestimmungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten.

3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

4. Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Es gilt die Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Alexandersfeld vom 25.01.1990.

Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Informationen hierzu können beim Landkreis Ammerland, Untere Wasserbehörde, erfragt werden.

5. Verkehrslärm

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 und der K 295 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

6. Sichtfelder

In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH≤4,5m, FH≤9,0m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II — Lärmpegelbereich

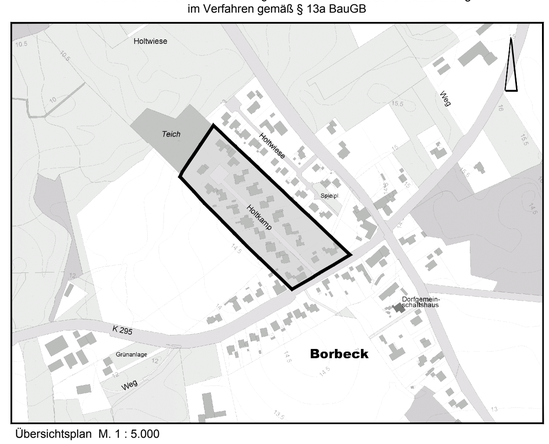
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11
"Borbeck, Holtkamp"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2018 Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede

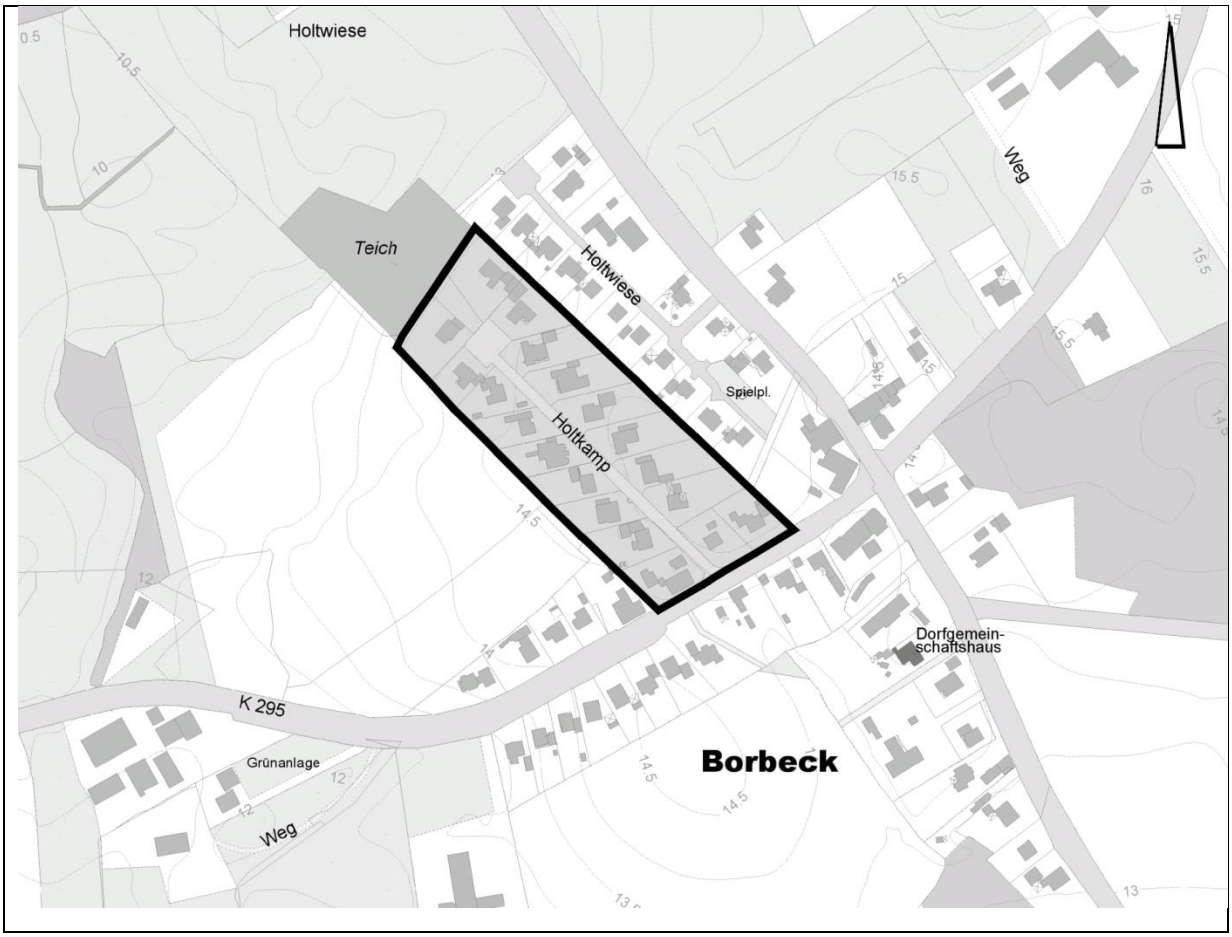
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 11

„Borbeck, Holtkamp“

2. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



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

1. EINLEITUNG 1
1.1. Planungsanlass 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1
1.4 Beschreibung des Plangebietes 1
1.5 Planungsrahmenbedingungen 1
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm 1
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 1
1.5.3 Flächennutzungsplan 2
1.5.4 Bebauungspläne 2
1.5.5 Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013) 4
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 5
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 6
3.1 Relevante Abwägungsbelange 6
3.1.1 Belange der Raumordnung 6
3.1.2 Verkehrliche Belange 7
3.1.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 7
3.1.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz 8
3.1.5 Klimaschutz 9
3.1.6 Belange der Wasserwirtschaft 9
3.1.7 Sonstige Belange 10
3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 10
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 11
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden 11
4.2 Bauweise / Baugrenzen 11
4.3 Straßenverkehrsflächen 12
4.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm 12
4.5 Örtliche Bauvorschriften 12
5. ERGÄNZENDE ANGABEN 13
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 13
5.2 Ver- und Entsorgung 13
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 13

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ eine Nachverdichtung im zentralen Bereich des Ortsteils Borbeck planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“, 2. Änderung 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. 2,4 ha große Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst die Flurstücke des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“, 1. Änderung der Gemeinde Wiefelstede. Das Plangebiet liegt nördlich der „Bremer Straße“ (K 295) im Ortsteil Borbeck. Es handelt sich um die Wohngrundstücke an der Straße „Holtkamp“ nördlich der „Bremer Straße“. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Zentrum von Borbeck an der „Bremer Straße“ (K 295). Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, welches durch Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschossen geprägt ist. Die Bebauung auf den Grundstücken ist i.d.R. straßenseitig angeordnet, sodass hinter den Gebäuden größere Hausgärten verbleiben. Der Planbereich wird überwiegend wohngenutzt, lediglich auf einem Grundstück befindet sich ein Heizungsbaubetrieb.

Die verkehrliche Anbindung an die Ortsdurchfahrt (L 824) erfolgt über die Straße „Holtkamp“ sowie die „Bremer Straße“ (K 295).

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

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

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland sind Wiefelstede und Metjendorf als Grundzentren dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Die Flächen im Plangebiet sind dem Siedlungsraum zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Flächen um die Ortschaft Borbeck sind aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Planaufstellung entspricht in den sonstigen Planaussagen vollständig den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht somit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen sowie in südlicher Richtung gemischte Bauflächen an. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich an. Zudem ist die Umgrenzung der Schutzzone III B des Wasserwerkes Alexandersfeld dargestellt.

Die dargestellten Flächen des Flächennutzungsplans ermöglichen die Realisierung der mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ verbundenen Planungsziele. Eine Änderung bzw. Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.

1.5.4 Bebauungspläne

- **Bebauungsplan Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“**

Für den Großteil des Plangebietes gilt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ aus dem Jahr 1965. Es wurde ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Es ist gilt die offene Bauweise mit einem Vollgeschoss und der Festsetzung von Einzelhäusern. Die überbaubaren Flächen sind i.d.R. straßenbegleitend durch Baugrenzen von 5 m ausgewiesen. Zur „Bremer Straße“ sind Baulinien festgesetzt, deren Abstand ebenfalls 5 m beträgt. Die Ausrichtung der Baukörper ist gebäudeorientiert festgesetzt. Die Grundflächen von Nebenanlagen und Ställen in freistehenden Gebäuden können maximal 25 m², die Grundflächen von Garagen maximal 20 m² betragen. Zudem wurden umfangreiche Regelungen zur Gestaltung der Baukörper (Dachausbildung, Fassadengestaltung, Traufhöhe etc.) hinsichtlich einer gebietsverträglichen Eingliederung getroffen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ aus dem Jahre 2001 wurden Nebenanlagen und Ställe auch in den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen zugelassen, jedoch mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie. Das unbebaute Flurstück 42/2 war nicht Bestandteil des Änderungsbereiches.



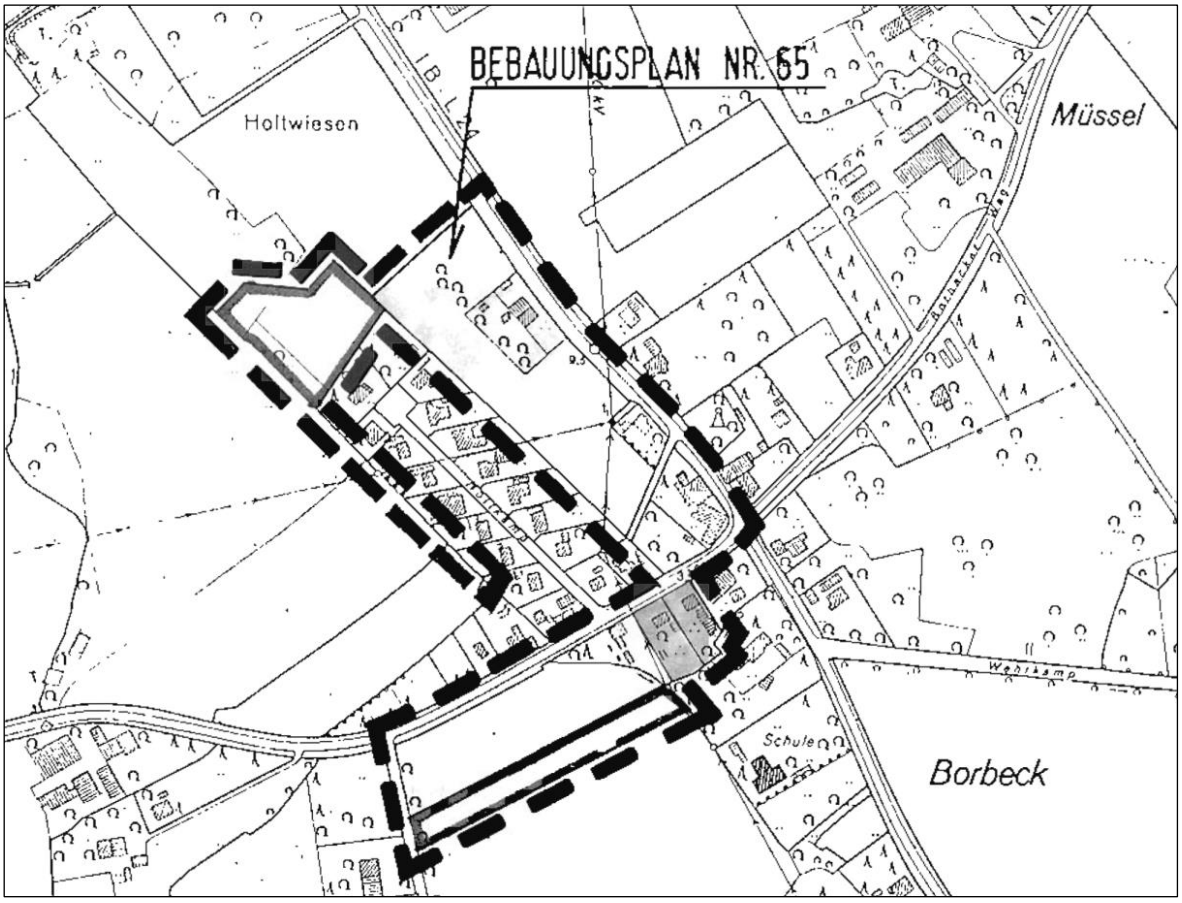
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ (1965) der Gemeinde Wiefelstede

- **Bebauungsplan Nr. 65 „Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede-Borbeck“**

Im Jahr 1994 wurde der Bebauungsplan Nr. 65 „Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede-Borbeck“ aufgestellt. Im Zuge dessen wurde das Flurstück 42/2 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 herausgenommen und überplant. Der B-Plan Nr. 65 setzt Wohn- und Mischgebiete fest. Das Plangebiet liegt ebenfalls in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Alexandersfeld.

Der Bebauungsplan Nr. 65 setzt randlich des B-Planes Nr. 11, 1. Änderung Anpflanzungen fest. Nördlich befindet sich eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Wasserrückhaltebecken. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs setzt der B-Plan Nr. 65 an der „Borbecker Landstraße“ Allgemeine Wohngebiete, sowie Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote fest. Baukörper dürfen als Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss in abweichender Bauweise sowie einer GRZ von 0,3, bzw. 0,4 errichtet werden. Zudem findet sich in diesem Teil des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Das festgesetzte Mischgebiet südlich der „Bremer Straße“ verfügt über die oben genannten Dichtewerte (Eingeschossigkeit, Einzelhäuser, GRZ 0,3).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede-Borbeck“ wurde die Fläche des Spielplatzes auf die andere Seite der Straße „Holtwiese“ verlegt, um zwei weitere Wohngrundstücke planungsrechtlich zu ermöglichen.



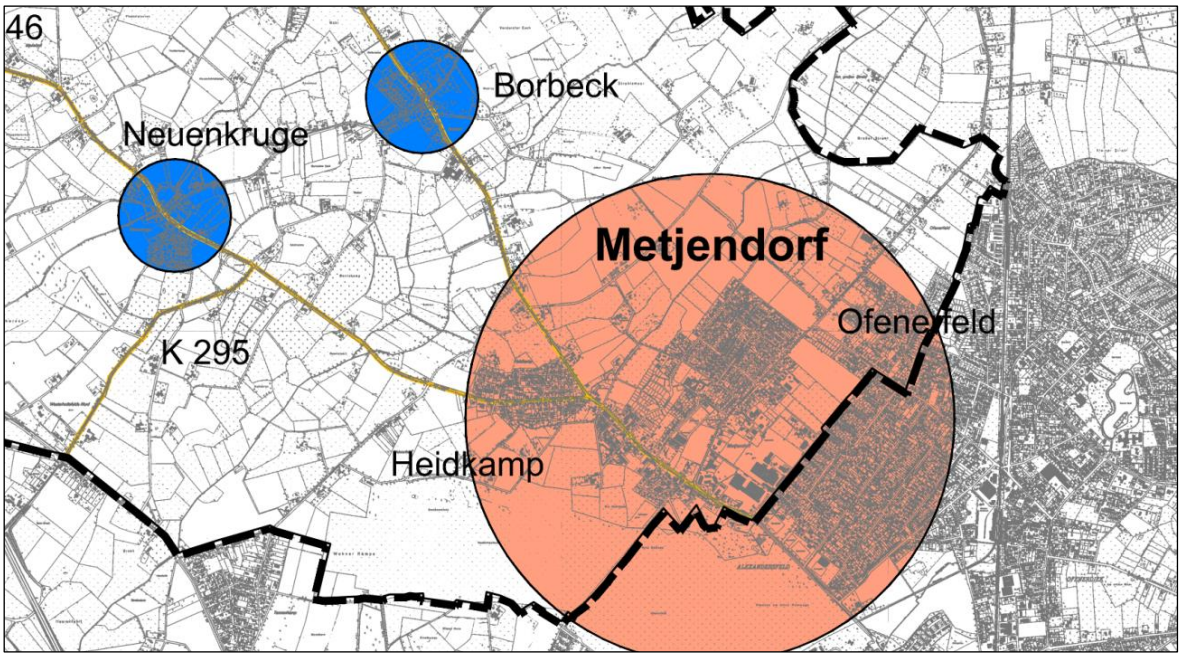
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 65 „Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede-Borbeck“ (1994) der Gemeinde Wiefelstede

1.5.5 Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)

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

Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 46,64 ha (ca. 614 Haushalte) vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon sollen 10,41 ha in den dörflichen Ortsteilen, unter anderem auch in Borbeck, abgedeckt werden. Für Borbeck ist dabei eine Siedlungsentwicklung im kleinen bis mittleren Umfang in den Bereichen der Landes- und Kreisstraßen und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Dabei soll der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern gedeckt werden. Mehrfamilienhäuser sind hier nicht vorgesehen. Diese Siedlungsentwicklung soll vorrangig der Sicherung der Eigenentwicklung dienen.

Dabei sollen in diesen ländlichen Ortsteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen die entsprechenden Gebäudestrukturen und Grundstücksgrößen so zugeordnet werden, dass die prägenden regionstypischen Strukturen gewahrt und weiter entwickelt werden.



Ausschnitt aus der Karte zum Gesamträumlichen Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung (2013) der Gemeinde Wiefelstede

Die Gemeinde geht zudem davon aus, dass ein Teil des Flächenbedarfs durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Ersatz abgängiger Wohnbauten durch Neubauten etc.) gedeckt werden können. Da die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung von verschiedenen Faktoren wie betrieblichen Entwicklungen oder dem Gebäudealter abhängig ist, wurde dieser Faktor flächenmäßig nicht gesondert erfasst.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Gemäß § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind dabei die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB).

Ziel der Gemeinde ist eine Nachverdichtung auf den vorhandenen Wohngrundstücken im Änderungsbereich als Maßnahme der Innenentwicklung, um dem dringenden und anstehenden Bedarf nach Wohnraum und Grundstücken für die Eigenentwicklung im Ortsteil Borbeck des Grundzentrums Wiefelstede zu decken. Nach den Zielen der Raumordnung und dem „Gesamträumlichen Zielkonzept 2013 für die Wohnbauentwicklung“ ist der Bedarf nach Wohnraum auch in den ländlichen Siedlungsbereichen zu decken. Die großen Grundstücke im Plangebiet bieten sich für eine Innenentwicklung an. Daher soll auf den Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 11 eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Auf den Grundstü-

cken gelten bisher eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,35. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenseitig ausgerichtet und lassen eine Bebauung der Hintergrundstücke nicht zu. Um im Wiefelsteder Ortsteil Borbeck die angestrebte Eigenentwicklung umsetzen zu können, soll das bestehende Allgemeine Wohngebiet an der Straße „Holtkamp“ nachverdichtet werden. Daher sollen die überbaubaren Flächen vergrößert werden und die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht werden, um eine höhere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Zur Sicherung einer verträglichen Nachverdichtung wird eine Festsetzung zur Steuerung der Anzahl der Wohnungen aufgenommen. Die Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls von Wohnbebauung sowie einem kleineren Mischgebiet südlich umgeben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die zulässige Grundfläche im Planbereich unter dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Allgemeines Wohngebiet WA	23.143 m²	*x GRZ 0,3 = 6.942,9 m²*
		= 6.942,9 m²

Es erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall, insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Eine Änderung bzw. Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich, da die dargestellten Flächen des Flächennutzungsplans die Realisierung der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ verbundenen Planungsziele ermöglichen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 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.

3.1.1 Belange der Raumordnung

Die Schaffung von Wohngrundstücken soll nach den Vorgaben des RROP vorrangig in den zentralen Orten wie Wiefelstede und Metjendorf erfolgen. In den Erläuterungen zum RROP 1996 ist im Weiteren folgendes aufgeführt:

„...Das raumordnerische Ziel einer Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte, d. h., die Grund- und Mittelzentren, welche sich als Konsequenz aus den dort vorhandenen Standortvorteilen ergibt, bedeutet nicht, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in Zukunft ausschließlich auf die zentralen Orte beschränkt bleiben soll. Für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung müssen die Gemeinden auch weiterhin außerhalb der im RROP festgelegten Zentralen Orte Siedlungsflächen bereitstellen, die vom Umfang her angemessen sind.....“

Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept daher festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den Zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf und zu 20 % in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gedeckt werden soll. Damit wurde den dörflichen Bereichen der Gemeinde Wiefelstede im Zuge der Erstellung des „Gesamträumlichen Zielkonzeptes Wohnbauentwicklung“ (2013) ein entsprechendes Maß an Eigenentwicklung zugesprochen, dem durch die vorliegende Bauleitplanung nachgekommen wird. Zudem befindet sich das Plangebiet in einer zentralen Lage direkt an einer Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung sowie regelmäßiger Bedienung durch den Busverkehr. Der Nachverdichtung stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

3.1.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Die Wohngrundstücke im Plangebiet sind über die Straße „Holtkamp“ an die „Bremer Straße“ (K 295) angebunden. Diese führt im Westen nach Neuenkruge und über die L 824 in die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf. Die Neubauten einschließlich der erforderlichen Stellplätze der Nachverdichtung können durch private Zufahrten auf den bereits erschlossenen Grundstücken direkt an die Straße „Holtkamp“ angebunden werden.

- **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die Beförderung von Schülern erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Borbeck, Müssel". Die Haltestelle wird durch die Linien 330, 333, 335, 336 und 349 bedient, die in Richtung Wiefelstede, Rastede und durch die Linie 330 eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg ermöglichen. Die Haltestelle wird im Schnitt einmal stündlich angefahren. Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.1.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die „Borbecker Landstraße“ als Landesstraße L 824 und die „Bremer Straße“ als Kreisstraße K 295 besteht eine Vorbelastung. Zur Landesstraße bestehen ein Abstand von 80 m sowie eine abschirmende Bebauung durch die Siedlungsflächen an der „Holtwiese“. Zur Beurteilung des Verkehrslärms von der L 824 wird eine Berechnung für den Bebauungsplan Nr. 29 II „Heidkamp-Erweiterung“ herangezogen. Hier ergibt sich in einem Abstand von 80 m zur Fahrbahn der Lärmpegelbereich II. Dieser wird daher für die der L 824 am nächsten gelegene Bauzeile in Ansatz gebracht.

Die „Bremer Straße“ K 295 ist mit ca. 4.500 Fahrten vorbelastet. Zur Abschätzung der Auswirkungen des Verkehrslärms und der Festlegung möglicher Lärmschutzmaßnahmen wurde mit dem Lärmschutzprogramm (LIS) eine überschlägliche Lärmberechnung durchgeführt. Bei

einem Abstand von 10 m zur Straßenmitte ergeben sich Beurteilungspegel von 61,7/50,5 tags/nachts. Diese liegen deutlich über den Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts für ein Allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der Vorbelastung und zugunsten der Siedlungsentwicklung werden diese Überschreitungen in Kauf genommen werden und für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen folgende Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt:

(1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III und IV sind im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R´W,ges) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
II	erf. R'W,ges = 30 dB	erf. R'W,ges = 30 dB
III	erf. R'W,ges = 35 dB	erf. R'W,ges = 30 dB
IV	erf. R'W,ges = 40 dB	erf. R'W,ges = 35 dB

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

(2) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, sodass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

(3) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede, Bauamt, bereitgestellt.

3.1.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich bezieht sich auf die bebauten Grundstücke der Straße „Holtkamp“. Prägend ist die Wohnbebauung der 60er und 70er Jahre mit den entsprechend als Ziergärten (PHZ)[1] gepflegten Grundstücken.

Eingriffsbeurteilung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist in den hinteren Bereichen einzelner Grundstücke mit einer zusätzlichen Bebauung zu rechnen.

[1] Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels (2016)

Die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung stellt eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung, insbesondere für den Boden dar und ist als Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung zu beurteilen.

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 um ein beschleunigtes Verfahren gemäß 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB handelt, gilt der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Hinweise zum Artenschutz

Besondere Habitatqualitäten für artenschutzrechtlich relevante Arten sind nicht erkennbar.

Allgemein können in den Gartengehölzen Brutvögel vorkommen. Gebäude bzw. Fassadenteile der Gebäude können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden. Entsprechend sind bei der Umsetzung von konkreten Maßnahmen, z.B. bei der Beseitigung von Gehölzen, die Vogelbrutzeiten oder bei Gebäudemaßnahmen die Quartierszeiten der Fledermäuse zu beachten.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

3.1.5 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Nachverdichtung innerhalb des zentral gelegenen Plangebietes ermöglicht wird und der Verbrauch von Außenbereichsflächen vermieden wird.

3.1.6 Belange der Wasserwirtschaft

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Aufgrund einer geringen Neuversiegelung durch die Bauflächen wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet kommen wird.

Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gegeben. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich zudem ein Regenrückhaltebecken, welches gegebenenfalls für die Oberflä-

chenentwässerung miteinbezogen werden kann. Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Plangebiet abgeführt.

- **Grundwasserschutz**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Alexandersfeld. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und durch die Planänderung nur eine relativ geringe Nachverdichtung ermöglicht wird, werden Auswirkungen auf den Grundwasserschutz nicht erwartet.

Mögliche Gefährdungspotentiale werden nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst. Auch ohne diese Bebauungsplanänderung sind bauliche Maßnahmen möglich, da die zulässige Ausnutzung auf einigen Grundstücken bisher noch nicht ausgeschöpft ist. Zudem sind Ersatzbauten oder Modernisierungsmaßnahmen möglich, die ebenfalls eine Bauphase bedingen. Nutzungen, die ein Gefährdungspotential beinhalten, werden nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst, sondern können auch bereits bei der vorhandenen Bebauung auftreten.

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft wird durch diese Planung nicht hervorgerufen.

3.1.7 Sonstige Belange

Durch die Nachverdichtung können vereinzelt die künftigen Neubauten näher an die Baugrundstücke an der „Holtwiese“ heranrücken. Sofern die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung NBauO (1/2 H – Regelung) als Maßstab bei der Dimensionierung der Baukörper berücksichtigt werden, ist im allgemeinen Verständnis und der Rechtsprechung hierzu eine Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zu berücksichtigender Grundsatz bei der Aufstellung von Bauleitplänen als gegeben anzunehmen.

Die Höhe der Bestandsgebäude im Plangebiet geht über ein Vollgeschoss nicht hinaus. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Plangebiet die Eingeschossigkeit der Baukörper in Anlehnung an die Bestandsbebauung übernommen worden sowie eine maximale Firsthöhe von 9,0 m angegeben. Aufgrund der einzuhaltenden Abstände zu den benachbarten Grundstücken durch Festsetzung der Baugrenzen auf 5 m sowie den Vorgaben der NBauO ist nicht von einer Beeinträchtigung der privaten Anliegerbelange auszugehen. Eine unzumutbare Verschattung der Bestandsgebäude durch neue, potenzielle bzw. erweiterte Baukörper in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird somit nicht erfolgen. Aufgrund der überwiegend nordwestlich nach südöstlich ausgerichteten Grundstücke könnten im ungünstigsten Fall die Gebäude westlich der Straße „Holtkamp“ bei tiefstehender Sonne (vormittags und später Nachmittag) durch eine eventuell direkte Verschattung betroffen sein. Von einem Eintreten dieser Umstände ist jedoch aufgrund der versetzten Anordnung der Gebäude nicht auszugehen.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB hat die Gemeinde Wiefelstede auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Fläche des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und somit die Nutzungsfestsetzung des Ursprungsbebauungsplanes (B-Plan Nr. 11 und 1. Änderung) fortgeführt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr.1 und Nr. 3-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um eine ruhige Wohnbebauung zu sichern. Durch die Wohngebietsfestsetzung werden die Absicherung der Bestandsnutzung sowie die Erweiterung einer schwerpunktmäßigen Wohnbaunutzung erreicht. Zur Sicherung der Innenentwicklung werden die Ausnutzungsziffern erhöht, indem für das Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 statt bisher 0,2 festgelegt wird.

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird eine Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude aufgenommen. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten fügen sich Neubauten in die vorhandene Ein- und Zweifamilienhausbebauung ein und ein übermäßiges Verkehrsaufkommen wird vermieden.

4.2 Bauweise / Baugrenzen

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die maximale Gebäudehöhe ist mit einer Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Zudem darf die Traufhöhe eine maximale Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Die Baukörper sind mit einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße „Holtkamp“ (Sockelhöhe) von 60 cm zu errichten. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der Höhenentwicklung bestehender Gebäude im Quartier, sodass durch mögliche neue Baukörper keine baulichen Überformungen im Gebiet entstehen.

Die überbaubaren Flächen werden zur besseren Grundstücksausnutzung und zur Sicherung einer Nachverdichtung vergrößert. Der Abstand der Baugrenzen wird vergleichbar mit der Bestandsbebauung auf 5 m festgesetzt. Auf dem Flurstück 45/5 an der „Bremer Straße“ (K 295) ist die Baugrenze bestandsorientiert festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 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. Hierdurch soll der Straßenrandbereich von sichtversperrender Bebauung freigehalten werden. Nebengebäude sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen aufgrund ihres untergeordneten Charak-

ters auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit bleibt eine gute Ausnutzung und Gestaltmöglichkeit auf den nachverdichteten Grundstücken erhalten.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Die vorhandene Erschließungsstraße „Holtkamp“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Erschließung der bislang unbebauten rückwärtigen Flächen des Plangebietes ist über die jeweils vorgelagerten Grundstücksbereiche mittels privater Erschließungen zu ermöglichen. Diese Grundstücke sind bereits an die öffentliche Straßen „Holtkamp“ und „Bremer Straße“ angebunden. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

4.4 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 IV der DIN 4109,
- Schutz der Schlafräume durch Anordnung auf der lärmabgewandten Seite oder schallgedämmte Lüftungssysteme in den Lärmpegelbereichen III und IV ,
- Schutz von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkonen und Terrassen durch Anordnung auf der lärmabgewandten Seite und oder schallabschirmende Maßnahmen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

<u>Dachgestaltung</u>

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

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. Wegen der vorhandenen Bebauung und der restriktiven Regelungen aus der Ursprungsplanung werden Pultdächer ausgeschlossen, um den Charakter der Siedlung zu erhalten.

<u>Einfriedungen</u>

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.

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

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**23.682 m²**
Allgemeines Wohngebiet WA	21.748 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.934 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Mögliche Versorgungsanlagen des OOWV dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

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

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	
Beschluss des VA über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

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

26215 Wiefelstede, 21.08.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1170/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Mollberg;
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.09.2018	nicht öffentlich

<u>Situationsbericht / Bisherige Beratung</u>:

Über eine Wohnbauentwicklung in Mollberg am Mollberger Weg ist bereits mehrfach beraten worden. Das Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist vom Landkreis Ammerland bestätigt worden. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 beschlossen, ein Satzungsverfahren gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für Mollberg in der am 28.05.2018 übermittelten Form (reduzierte Lösung) einzuleiten (siehe Vorlage B/1108/2018). Durch eine Außenbereichssatzung kann die Gemeinde bestimmen, dass Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen. D. h. die Zulässigkeit für Wohnbauvorhaben oder für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbetrieben dienen, wird erweitert und für sie, wenn keine anderen öffentlichen Belange (als die Darstellungen im Flächennutzungsplan) beeinträchtigt werden, ein Baurecht geschaffen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Das Verfahren ähnelt dem vereinfachten Verfahren für einen Bebauungsplan, d. h. es ist lediglich ein Verfahrensschritt - die öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Behördenbeteiligung - durchzuführen. Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung abgesehen werden. Angesichts einer voraussichtlich nur geringfügigen Betroffenheit wesentlicher öffentlicher und/oder privater Belange sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind über die Grundzüge der Planung informiert worden.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung für Mollberg wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem Top wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan für das Jahr 2018 zur Verfügung. Die Kosten sollen von den jeweiligen Grundstückseigentümern über einen erhöhten Infrastrukturzuschlag in Höhe von 15,00 Euro/m², max. jedoch 20.000,00 Euro pro Grundstück/Wohngebäude erstattet werden (siehe Vorlage B/1034/2018).

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Mollberg, gemäß§ 35 Abs. 6 BauGB.

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

Anlagen:

- Satzungsentwurf
- Geltungsbereich Entwurf
- Begründung Entwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer	Hans-Günter Siemen
Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter

Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Wiefelstede im Ortsteil Mollberg für einen Teilbereich am Mollberger Weg

---

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede folgende Satzung beschlossen:

---

1. Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte im Maßstab 1: 2.000 dargestellten Bereich des Gemeindegebietes. Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung entsteht oder verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

2.2 Wohnzwecken dienenden Vorhaben müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2.3 In dem gekennzeichneten **Bereich 2** sind kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

3. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

3.1 In dem gekennzeichneten **Bereich 1** gelten folgende Bestimmungen:

a. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.000 m².

b. Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

c. Die Errichtung von Wohngebäuden ist nur innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Flächen zulässig.

d. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

e. Die Firsthöhe der Gebäude, bemessen ab der OK Fahrbahn der Straße „Am Sülster“, wird auf 9,00 m begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Es sind Gebäude bis zu meiner maximalen Länge von 18 m zulässig.

f. Zum Ausgleich der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen auf den neu zu erschließenden Wohngrundstücken sind Maßnahmen zur Siedlungsrandbildung durch Pflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen als freiwachsende Laubgehölz- oder Schnitthecken, oder Anpflanzungen von Obstbäumen sowie standortgerechter, heimischer Laubbäume umzusetzen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Bodenfunde

Im Siedlungsraum befinden sich ein ehemaliges Grabhügelfeld und eine Pingoruine, die archäologieverdächtig ist.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Wallhecken

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Wallhecken werden nachrichtlich übernommen und sind gemäß § 29 BNatSchG geschützt. Eine Beeinträchtigung der geschützten Wallhecken durch heranrückende Bebauung oder ein Wallheckendurchbruch zum Zwecke der Erschließung von Baugrundstücken ist entsprechend der betroffenen Wallheckenabschnitte im Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland zu kompensieren.

Mollberg

Bereich 1

Bereich 2

Mollberger Weg

Oldenburger Landstraße - L 824

Hoogenweg

Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Gemeinde Wiefelstede

Außenbereichssatzung
gemäß § 35 (6) BauGB
Mollberg

August 2018

M. 1 : 2.000

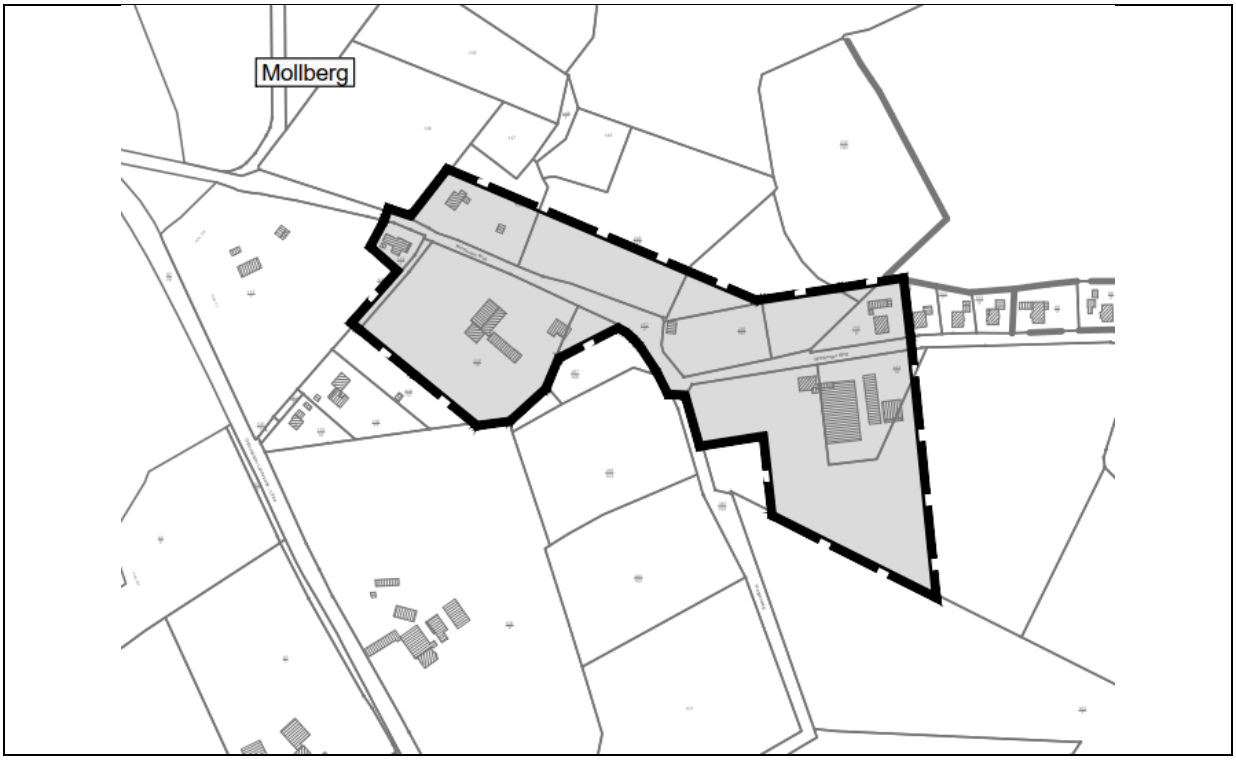
NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Außenbereichssatzung in Mollberg

gemäß § 35 BauGB



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

1. EINLEITUNG 3
1.1 Planungsanlass 3
1.2 Rechtsgrundlagen 3
1.3 Beschreibung des Plangebietes 3
1.4 Planungsrahmenbedingungen 4

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 5

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 6
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 6
3.2 Relevante Abwägungsbelange 6
3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung 6
3.2.2 Belange der Raumordnung 6
3.2.3 Verkehrliche Belange 7
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 7
3.2.5 Oberflächenentwässerung 7
3.2.6 Belange von Natur und Landschaft 8
3.2.8 Artenschutz 10
3.2.9 Klimaschutz 11
3.2.6 Denkmalpflege 11

4. INHALT DER SATZUNG 12
4.1 Geltungsbereich der Satzung 12
4.2. Art der baulichen Nutzung 12
4.3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit 12

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 13
5.1 Ver- und Entsorgung 13
5.2 Daten zum Verfahrensablauf 14

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Ortsteil Mollberg für einen Bereich beidseitig des Mollberger Wegs eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen, um Bauplätze Bauflächen zur Eigenentwicklung zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Satzung 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 PlanzV), das Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in einer Außenbereichslage nördlich des Grundzentrums Wiefelstede im Ortsteil Mollberg und östlich der Oldenburger Landstraße L 824. Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über den Mollberger Weg, der im Westen an die L 824 angebunden ist. Im Osten besteht eine Verbindung in Richtung Nethen an die Wiefelsteder Straße und die A 29.

Das Satzungsgebiet grenzt im Nordosten an eine einzeilige Siedlung, die sich überwiegend auf dem Gebiet der Gemeinde Rastede befindet und an der Straße „Lange Reihe“ in Richtung Norden fortsetzt. Zum Gebiet der Gemeinde Wiefelstede gehören 3 Grundstücke. In den Siedlungsflächen befindet sich eine Einfamilienhausbebauung. Die bestehenden Siedlungsnutzungen befinden sich zum Großteil auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Es handelt sich um freistehende Wohnhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschossen. Prägende Dachformen sind Krüppelwalm- und Satteldächer.

Im Westen, Norden und Süden grenzt der Satzungsbereich an landwirtschaftliche Flächen. Im Satzungsgebiet selber sind einzelne Wohngebäude, eine gewerbliche Nutzung (Tischlerei) im Osten und ein Beherbergungsbetrieb (Hof Mollberg mit Ferienwohnungen) im Westen vorhanden. Die Freiflächen werden als Acker, Weide, Ziergarten oder Rasen genutzt und sind bereichsweise mit Wallhecken oder Gehölzstrukturen eingerahmt. Östlich des Hofs Mollberg und östlich der Tischlerei befinden sich zusammenhängende Gehölzflächen.

Der Mollberger Weg ist bituminös befestigt und dient der Erschließung der angrenzenden Wohngebäude sowie der gewerblichen Nutzungen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist in einem Übersichtsplan dargestellt.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

- **Landesraumordnungsprogramm**

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 enthält keine der Planung grundsätzlich entgegenstehenden Aussagen zu den Satzungsflächen.

- **Regionales Raumordnungsprogramm**

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

Die Flächen im Satzungsgebiet sind als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, für die Erholung und für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaftgekennzeichnet. Der Mollberger Weg ist als regional bedeutsamer Wanderweg dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede sind die Flächen des Satzungsgebietes ebenso wie die angrenzenden Flächen ohne Flächendarstellungen, d.h. dem Außenbereich zuzuordnen. Nördlich des Satzungsgebiets sind ein Standort mit Bodenfunden und eine Abgrabungsfläche gekennzeichnet. Außerdem liegt das Satzungsgebiet innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wasserschutzzone III.

- **Bebauungspläne**

Bebauungspläne sind im Planbereich nicht vorhanden.

- **Satzungen**

Östlich des Plangebietes – im Gebiet der Gemeinde Rastede - gilt eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB über einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

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

Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 46,64 ha (ca. 614 Haushalte) vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon sollen 10,41 ha in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gesichert werden.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die Eigenentwicklung der Ortschaft Mollberg zu sichern. Um die Einwohnerzahl auch in den dörflich strukturierten Ortschaften stabil zu halten, werden weitere Baumöglichkeiten, insbesondere auch für die jüngere Bevölkerung, benötigt.

Vor diesem Hintergrund hält es die Gemeinde Wiefelstede für erforderlich, Baugrundstücke in einem moderaten Umfang unter Berücksichtigung der örtlichen Strukturen auch in den kleineren Ortschaften zur Verfügung zu stellen. Die Ausweisung von Bauplätzen ist erforderlich, um nachrückenden Generationen die Möglichkeit einer Ansiedlungsmöglichkeit im Ort zu geben. Hierdurch soll die dörfliche Gemeinschaft erhalten und gesichert werden. Einzelne Bauvorhaben sollen sich dabei in die dörflichen Strukturen eingliedern, ohne diese zu überformen. Daher sollen am Mollberger Weg durch eine Satzung Bauplätze geschaffen werden. Gleichzeitig soll auch den bestehenden gewerblichen Nutzungen eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden. Daher werden die Tischlerei und der Hof Mollberg mit der gewerblichen Ferienwohnungsvermietung in den Satzungsbereich einbezogen.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können Städte und Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich Außenbereichssatzungen erlassen und festlegen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung bzw. die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Mit der Satzung soll also die Zulassungsfähigkeit bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich erleichtert werden. Die Gemeinde Wiefelstede möchte diese Voraussetzungen für den Außenbereich durch eine Satzung am Mollberger Weg schaffen. Der Satzungsbereich bleibt weiterhin Außenbereich, sodass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Städtebaulich werden durch die Außenbereichssatzung Lücken im Bebauungszusammenhang geschlossen.

Voraussetzung für die Erstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Im Satzungsbereich sowie auch östlich angrenzend liegt bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vor und die landwirtschaftliche Prägung ist gering, im Satzungsbereich und der nähere Umgebung befinden sich keine landwirtschaftliche Hofstellen mit emittierender Tierhaltung. Daher besteht in dem Gebiet die Möglichkeit zur Schaffung von ca. 11 dörflichen Wohngrundstücken. Die Erschließung der möglichen Baugrundstücke ist durch den Mollberger Weg gesichert. Die Außenbereichssatzung ist damit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Geltungsbereich der Satzung wurde mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt.

In einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der durch die Satzung begünstigt zulassungsfähigen Vorhaben getroffen werden. Die Gemeinde macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und wird für einen abgegrenzten Bereich Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten und zur baulichen Ausnutzung sowie zur Mindestgrundstücksgröße treffen. Zudem sind die in § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB festgelegten Grundsätzen für Wohngebäude bei Neubauten zu beachten.

Mit den näheren Bestimmungen und der grundsätzlichen Maßgabe, dass sich Neubauten und Umbauten der Hauptgebäude nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen sollen, kann das typische Siedlungsbild mit symmetrisch geneigten (Krüppel-)Walm- und Satteldächern sowie großen Gärten erhalten bleiben.

Der Bereich, in dem kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind, wird in der Satzung ebenfalls räumlich abgrenzt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der Satzung 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 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Da das Instrument der Satzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB speziell für den Außenbereich geschaffen wurde und der Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen, wie über diese Satzung, ein Vorrang gegenüber großflächigen Bauvorhaben in dörflichen Lagen einzuräumen ist, wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für ausreichend begründet angesehen.

3.2.2 Belange der Raumordnung

In den im Landesraumordnungsprogramm LROP 2017 unter 2.1 genannten Zielen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur sollen u.a. gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Durch die Außenbereichssatzung wird eine bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen ermöglicht. Damit steht die Satzung den Zielen der Landesrauordnung nicht entgegen.

Nach den Vorgaben des RROP für den Landkreis Ammerland soll die Schaffung von Wohngrundstücken vorrangig in den zentralen Orten wie Wiefelstede und Metjendorf erfolgen. In den Erläuterungen zum RROP 1996 ist im Weiteren folgendes aufgeführt:

- *„...Das raumordnerische Ziel einer Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte, d. h., die Grund- und Mittelzentren, welche sich als Konsequenz aus den dort vorhandenen Standortvorteilen ergibt, bedeutet nicht, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in Zukunft ausschließlich auf die zentralen Orte beschränkt bleiben soll. Für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung müssen die Gemeinden auch weiterhin außerhalb der im RROP festgelegten Zentralen Orte Siedlungsflächen bereitstellen, die vom Umfang her angemessen sind.....“*

Die Schaffung von Bauplätzen zur Sicherung der Eigenentwicklung im Ortsteil Mollberg durch die Außenbereichssatzung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Flächen im Satzungsgebiet sind im RROP als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, für die Erholung und für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Der Mollberger Weg ist als regional bedeutsamer Wanderweg dargestellt. Durch die Außenbereichssatzung wird eine Bebauung ermöglicht, die sich in die vorhandenen Siedlung- und Landschaftsstrukturen einfügen muss. Zudem verbleiben in diesem Siedlungsraum auch nach einer Siedlungsweiterung noch ausreichend Flächen für Natur und Landschaft, die Erholung sowie die Landwirtschaft. Die Ziele der Raumordnung werden durch die Satzung daher nicht wesentlich beeinträchtigt.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist über den Mollberger Weg an die Oldenburger Landstraße (L 824) angebunden. Über diese Straße ist das Satzungsgebiet an das Grundzentrum Wiefelstede angebunden. Die ÖPNV Versorgung ist über die Linien 330, 331, 338 und 349 an der Haltestelle Mollberg, Mollberger weg, gesichert. Die Erschließung vorhandener und künftiger Baugrundstücke im Satzungsgebiet ist über den Mollberger Weg grundsätzlich gesichert. Bei direkter Erschließung sind ggf. Durchbrüche der vorhandenen Wallhecke erforderlich.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Satzungsgebiet ist durch Verkehrslärm von der Landesstraße 824 vorbelastet, liegt jedoch mindestens 120 m von der Straße entfernt. Daher wird die Vorbelastung nicht als unzumutbar eingestuft, sodass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Satzungsgebiet realisierbar sind. Landwirtschaftliche Betriebe mit emittierenden Nutzungen sind im näheren Umfeld des Satzungsgebietes nicht vorhanden.

3.2.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

3.2.6 Belange von Natur und Landschaft

Bestand

Der Satzungsbereich ist bestimmt von den bebauten Grundstücken am Mollberger Weg, auf der nördlichen Seite des Weges befinden sich Wohnbaugrundstücke, auf der nördlichen Seite im Westen der Hof Molberg und im Osten ein Tischlereibetrieb.

Die dazwischen liegenden freien Flächen sind vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und stellen sich als Sandacker (AS[1]) und Weide- oder Mähgrünland (GI) dar.



Abbildung: LGLN Luftbild

Weiterhin ortsbildprägend sind die an den Flurstücksgrenzen vorhandenen Wallhecken[2] (HWB, HWS) sowie sonstige Gehölze/Baumbestände des Siedlungsbereiches (HS/HE). Wallhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 NAGBNatSchG[3].

In den Gehölzen ist allgemein mit Vorkommen gehölzgebundener Brutvögel zu rechnen. Wiederkehrend genutzte Nester wurden nicht festgestellt.
In den vorrangig in den Wallhecken vorhandenen Altbäumen können Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung und Wallheckenschutz

Im Zuge der durch die vorliegende Satzung zulässig werdenden Bebauung ist mit zusätzlicher Versiegelung von Acker oder Grünlandflächen durch neue Wohngebäude und Nebeneinschließlich Erschließungsanlegen zu rechnen.
Weiterhin ist es zur Erschließung einzelner Grundstücke ggf. erforderlich, dass Wallhecken durchbrochen werden.

---

1 In Klammern: Biotoppcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, (Drachenfels,2016

2 Siehe auch Kennzeichnung in der Plangrafik zur Außenbereichsatzung

3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

Die dauerhafte Versiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, u.a. als Standort und Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu werten und stellt nach den Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung somit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Weiterhin ist die Beseitigung von Altbäumen vor dem Hintergrund des langen Regenerationszeitraumes bis zur Erreichung vergleichbarer Qualitäten als erhebliche Beeinträchtigung, sowohl für Arten und Lebensgemeinschaften, als auch für das Ortsbild, zu werten.

Nach den Maßgaben der Eingriffsregelung sind die mit einer zulässigen Bebauung einhergehenden Beeinträchtigungen zu minimieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Die Eingriffsregelung und der Wallheckenschutz sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen und abschließend zu regeln.

Zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Um die Auswirkungen auf die Wallhecken gering zu halten, sollen die für die Grundstückserschließung unvermeidbaren Wallheckendurchbrüche auf max. 5 m Breite für jeweils 2 Grundstücke begrenzt bleiben.

- Im Bereich des Wallkörpers sind keine gärtnerische Nutzungen (Rasenschnitt, Zierpflanzungen, Lagerung von organischen und nicht organischen Materialien) zulässig. Der Kronentraufbereich der Wallhecken wird von Bodenversiegelungen, z.B. für Nebengebäude, für Stellplätze oder für sonstige Nebenanlagen, freigehalten. Lückiger Wallheckenbewuchs kann durch Pflanzung standortgerechter heimischer Gehölzarten ergänzt werden (s. nachstehende Gehölzartenauswahl: Strauchhecke, Bäume).

- Eine Beeinträchtigung der geschützten Wallhecken durch einen Wallheckendurchbruch zum Zwecke der Erschließung von Baugrundstücken ist entsprechend der betroffenen Wallheckenabschnitte im Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland zu kompensieren.

- Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. zur landschaftlichen Auflockerung und Einbindung sowie zum Ausgleich für dem Boden und für Arten und Lebensgemeinschaften sollen die neuen Grundstücke randlich zur freien Landschaft mit geeigneten standortgerechten heimischen Gehölzarten (Einzelgehölze, dabei vorrangig Obstgehölze oder als geschlossene Hecke, freiwachsend oder geschnitten) bepflanzt werden.

Gehölzartenauswahl und anrechenbarer Ausgleichswert je versiegelter Fläche

Freiwachsende Hecke (Strauchhecke)			
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Weiden	*Salix div. spec.*
Haselnuss	*Corylus avellana*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Holunder	*Sambucus nigra*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	Schneeball	*Viburnum opulus*
Ausgleichswert	**1-reihig = 3 m², 2-reihig = 6 m², 3-reihig = 10 m²pro lfd m**		

Schnitthecke			
Hainbuche	Carpinus betulus	Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna	Liguster	Ligustrum vulgare
Ausgleichswert	**= 3 m² pro lfd m**		

Bäume			
Größere Arten		**Kleinere Arten**	
Eiche	Quercus robur	(Wild-)Pflaume	(Prunus domestica)
Rotbuche	Fagus sylvatica	Faulbaum	(Frangula alnus)
Linde	Tilia cordata	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	Carpinus betulus	Feldahorn	(Acer campestre)
Esche	Fraxinus excelsior	Wildapfel	(Malus sylvestris)
Ausgleichswert = 30 m² pro Baum		**Ausgleichswert = 25 m² pro Baum**	

Obstbäume (beispielhaft):			
Apfel	Birnen	Pflaume, Zwetschge	Kirsche
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise	Emma Leppermann	Büttners Rote Knorpel
Grüner Winterstettiner	Frühe aus Trévaux	Wangenheim	Gr. Schwarze Knorpel
Landsberger Renette	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge	Knauffs Schwarze
Roter Boskoop	Neue Poiteau	The Czar	Werdersche Braune
Schöner v. Nordhausen	Philippsbirne	Wagenheims Frühzwetsch-ge	Werdersche Frühe
Schöner aus Boskoop		Ontariopflaume	Schattenmorelle
Ausgleichswert = 25 m² pro Baum			

Aus o.g. Gehölzartenauswahl mit Anrechnungsfaktor kann für jedes Grundstück entsprechend der Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen der Ausgleichswert ermittelt werden. Auch eine Kombination aus den o.g. Maßnahmen ist möglich.

3.2.8 Artenschutz

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Im Hinblick auf streng geschützte und besonders geschützte Arten können in den Gehölzen Vorkommen von Brutvögeln und in den Altbäumen Quartiere für Fledermausarten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Durch Erhalt der vorrangig in den Wallhecken stehenden Altbäume können artenschutzrechtliche Betroffenheiten von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Zur Einhaltung des Tötungsverbotes gegenüber Vogelarten gilt allgemein, dass unvermeidbare Gehölzbeseitigungen, hier z.B. für die Erschließung einzelner Grundstücke, außerhalb der Brutvogelzeiten durchzuführen sind.
Die Bebauung eines Grundstückes lässt keine erheblichen Störungen erwarten, die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulation haben könnte. Weiterhin sind keine wiederkehrend genutzten Nester betroffen.
Somit können auch im Hinblick auf das Störungen und bzgl. Der Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.2.9 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes erhalten werden. Zudem wird die Ressource Boden durch die Entwicklung im Innenbereich geschont.

3.2.6 Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

Nördlich der vorhandenen Siedlung am Mollberger Weg – außerhalb des Satzungsgebietes - befinden sich ein ehemaliges Grabhügelfeld und eine Pingoruine, die archäologieverdächtig ist.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

4. INHALT DER SATZUNG

4.1 Geltungsbereich der Satzung

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der der Satzung anliegenden Karte im Maßstab 1:2.000 dargestellten Abschnitt des Gemeindegebietes.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung entsteht oder verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

Wohnzwecken dienenden Vorhaben müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

In dem gekennzeichneten Bereich 2 sind kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Hierdurch soll den vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit einer angemessenen Entwicklung gegeben werden. Da es sich um bestehende Gewerbestandorte handelt, wird der Bereich im Satzungsgebiet eingrenzt. Diese betrifft das Grundstück der Tischlerei sowie den Hof Mollberg, da die Ferienwohnungsnutzung gemäß § 13a BauNVO den Gewerbetrieben zuzuordnen ist.

4.3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Wohnzwecken dienenden Vorhaben müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Für die Eigenentwicklung können ca. 11 Baugrundstücke geschaffen werden. Hier sind näheren Bestimmungen vorgesehen, damit sich die neu entstehenden Wohngebäude in die umgebende, dörfliche Bebauungsstruktur einfügen sollen. Daher werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen und in einem abgegrenzten Teilbereich durch die Festlegung von überbaubaren Flächen sichergestellt. In dem gekennzeichneten Bereich 1 gelten folgende Bestimmungen:

a) Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.000 m².

b) Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

c) Die Errichtung von Wohngebäuden ist nur innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Flächen zulässig.

d) Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

e) Die Firsthöhe der Gebäude, bemessen ab der OK Fahrbahn der Straße „Am Sülster“, wird auf 9,00 m begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Es sind Gebäude bis zu meiner maximalen Länge von 18 m zulässig.

f) Zum Ausgleich der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen auf den neu zu erschließenden Wohngrundstücken sind Maßnahmen zur Siedlungsrandbildung durch Pflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen als freiwachsende Laubgehölz- oder Schnitthecken, oder Anpflanzungen von Obstbäumen sowie standortgerechter, heimischer Laubbäume umzusetzen.

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Wallhecken werden nachrichtlich übernommen und sind gemäß § 29 BNatSchG geschützt. Eine Beeinträchtigung der geschützten Wallhecken durch heranrückende Bebauung oder ein Wallheckendurchbruch zum Zwecke der Erschließung von Baugrundstücken ist entsprechend der betroffenen Wallheckenabschnitte im Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland zu kompensieren.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

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

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

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

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

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 der Außenbereichssatzung Mollberg
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist der Außenbereichssatzung Mollberg als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

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

26215 Wiefelstede, 21.08.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1172/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I "Wiefelstede-Bäke, Erweiterung";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	10.09.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	17.09.2018	nicht öffentlich

<u>Situationsbericht / Bisherige Beratung</u>:

Herr Siegfried Scholz hat mit Schreiben vom 17.08.2018 das Einleiten eines Bauleitplanverfahrens auf dem gekennzeichneten Teilbereich seines Grundstückes hinter dem Ärztehaus in Wiefelstede zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern beantragt. Die Möglichkeit einer Bebauung gemäß § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils) ist vom Landkreis geprüft und abgelehnt worden.

Das Grundstück wurde durch die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann für dieses Bauleitplanverfahren das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Angesichts einer voraussichtlich nur geringfügigen Betroffenheit wesentlicher öffentlicher und/oder privater Belange sollte von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung in diesem Fall zu verzichten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 I wird in der Sitzung vorgestellt. Der Entwurf der Begründung wird nachgesandt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Planungskosten trägt der Antragsteller. Hierzu wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Vereinbart wurde hierin auch die Zahlung eines Infrastrukturzuschlages gemäß VA-Beschluss vom 08.08.2016 in Höhe von 10,00 €/m² für die neu geschaffene Nettowohnbaufläche.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 I "Wiefelstede-Bäke, Erweiterung" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- Antrag
- Bebauungsplan Entwurf
- Festsetzungen Entwurf
- Hinweise Entwurf
- Begründung Entwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter
Bernd Quathamer	Hans-Günter Siemen

Praxisgemeinschaft
Scholz & Henseler

Siegfried Scholz
Facharzt für Allgemeinmedizin
Hauptstraße 47a - 26215 Wiefelstede

20. Aug. 2018

pleXxon GbR
Ärzte vor Ort: Ihre starken Partner

Siegfried Scholz
FA Allgemeinmedizin

Simon Scholz
FA Allgemeinmedizin

Michael Henseler
FA Allgemeinmedizin

Hauptstraße 47a
26215 Wiefelstede
Tel: 04402-863500

17.08.2018

Herrn
Bürgermeister Jörg Pieper
Kirchstr. 10
26215 Wiefelstede

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pieper!

Hiermit beantrage ich das Einleiten des Bauverfahrens für die gekennzeichnete Baufläche des Plangebiets § 30.

Im Zuge der weiteren Ergänzung des Ärztezentrums planen wir die gekennzeichneten Flächen des Grundstücks Hauptstraße 47 in Wiefelstede zu nutzen.

Im ersten Schritt möchten wir auf den Teilgrundstücken 79/38 und 79/39 ein Einfamilienhaus für David und Lisa Marie Sommer errichten.

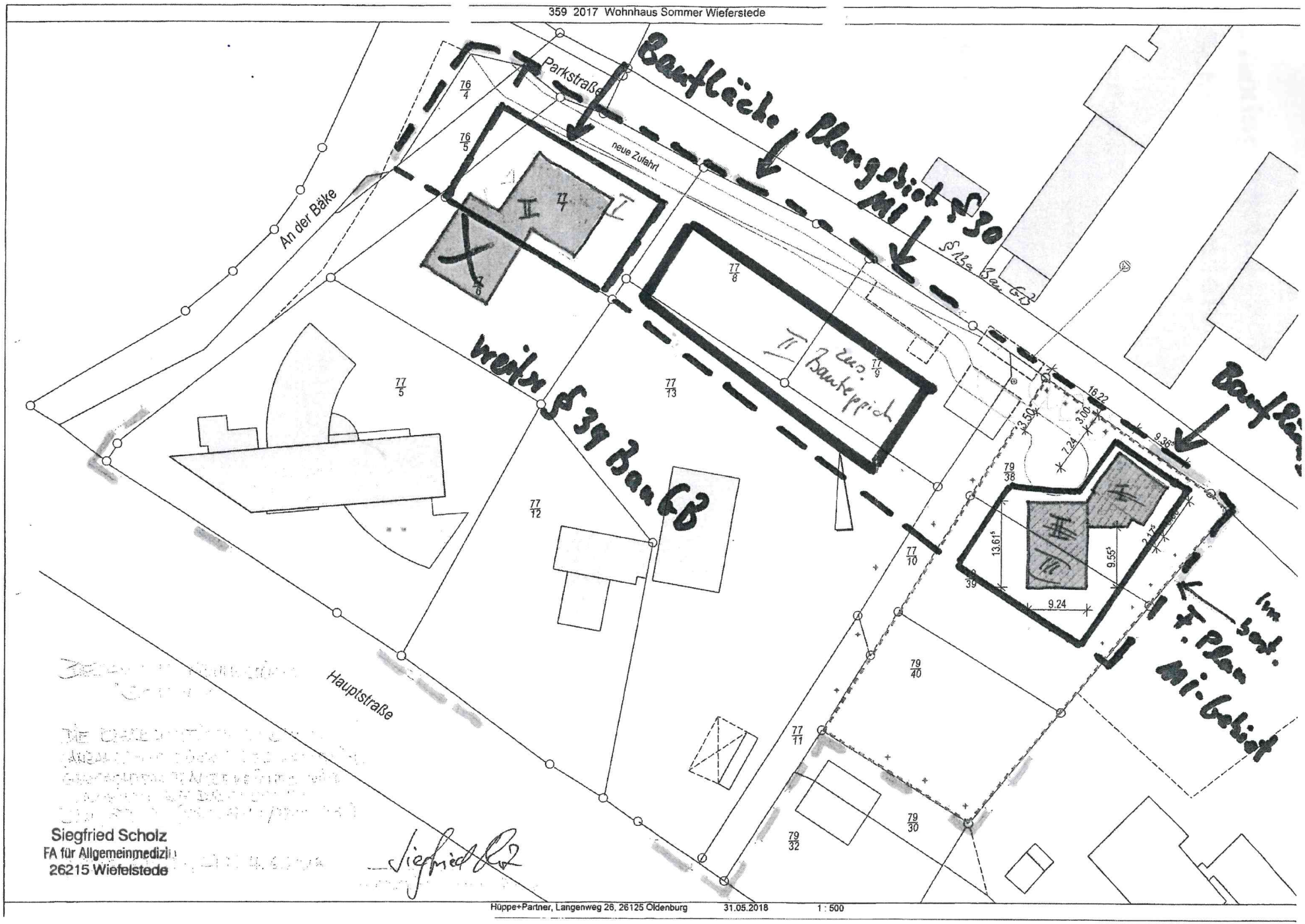
Lisa Marie Sommer ist für das Management des Ärztezentrums und der Praxis Scholz & Henseler verantwortlich.

Ich bin bereit, die für das Bauleitverfahren anfallenden Kosten zu übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Siegfried Scholz
Hauptstr. 47A
26215 Wiefelstede
Phone: 0175 1845691
Email : sigi.scholz@web.de

12-82-738
Siegfried Scholz
Facharzt für Allgemeinmedizin
Hauptstraße 47a
26215 Wiefelstede
Tel. 04402 / 863500


359 2017 Wohnhaus Sommer Wieferstede
Parkstraße
neue Zufahrt
An der Bäke
Hauptstraße
Baufläche Plangebiet §30 MI
weiter §34 BauGB
zur Baufläche
77/8
77/9
77/5
77/13
77/12
77/10
77/11
79/38
79/39
79/40
79/30
79/32
76/4
76/5
76/6
II
I
II
I
16.22
3.50
3.00
7.24
9.36
13.61
9.55
9.24
Siegfried Scholz
FA für Allgemeinmedizin
26215 Wiefelstede
Hüppe+Partner, Langenweg 26, 26125 Oldenburg
31.05.2018
1 : 500

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

0 10 20 30 40 50 100 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH≤ 9 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

GL — Zweckbestimmung: Gartenland

zu erhaltener Baum

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

WH — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Wallhecke - Nachrichtliche Übernahme)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	B. Kunzmann	B. Kunzmann		
Datum:	17.08.2018	21.08.2018	30.08.2018	05.09.2018		

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 25 I

"Wiefelstede - Bäke, Erweiterung"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

September 2018 | Entwurf | M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Textliche Festsetzungen
B-Plan 25 I

1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude eine Firsthöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 6,0 m nicht überschreiten:

Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist die Parkstraße. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der privaten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche Parkstraße.

4. 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 der straßenseitigen Baugrenze und der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche der Parkstraße nicht zulässig.

5. Private Verkehrsflächen

Die innerhalb der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB gekennzeichnete private Verkehrsfläche ist zum Schutz der Gehölze nur mit wassergebundener Decke zu befestigen.

6. Private Grünflächen

Die innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen.

Pflanzliste : Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Acer campestre	Feldahorn	*Quercus robur*	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Tilia cordata*	Winterlinde
Prunus padus	Traubenkirsche		

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wallhecke (nachrichtliche Übernahme) ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgänge von Bäumen und Sträuchern sind artgleich zu ersetzen. Beeinträchtigungen des Wallfußes sowie Abgrabungen und Ablagerungen von Materialien aller Art sind nicht zulässig. Eine gärtnerische Nutzung ist ebenfalls ausgeschlossen.

Nachrichtliche Übernahme / Hinweise
B 25 I

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Besonderer Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Wallheckenschutz

Die gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich übernommen.

Grundwasserschutz

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen. Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- *Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik*
- *Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten"*
- *Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAwS)*
- *Anwendung der RiStWaG*

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013) verwiesen.

Verkehrslärm

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

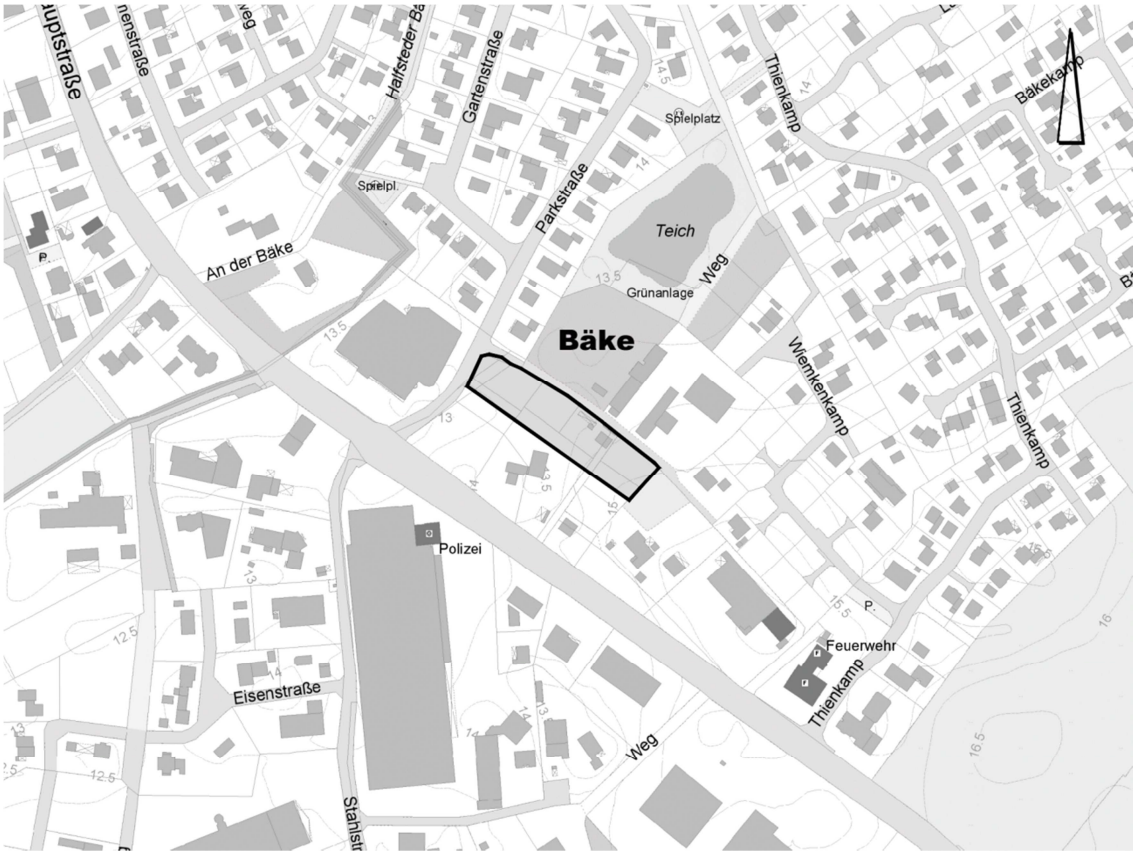
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 25 I

„Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

September 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

1. EINLEITUNG 1
1.1. Planungsanlass 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1
1.4 Beschreibung des Plangebietes 1
1.5 Planungsrahmenbedingungen 1
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm 1
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2
1.5.3 Flächennutzungsplan 2
1.5.4 Bebauungspläne 2
1.5.5 Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013) 3
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 4
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 5
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 5
3.2 Relevante Abwägungsbelange 5
3.2.1 Belange der Raumordnung 5
3.2.2 Verkehrliche Belange 5
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 6
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz 6
3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft 8
3.2.6 Klimaschutz 9
3.2.7 Belange des Waldes 9
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 9
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 9
4.2 Bauweise / Baugrenzen 10
4.3 Private Verkehrsflächen 10
4.4 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern 10
5. ERGÄNZENDE ANGABEN 11
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 11
5.2 Ver- und Entsorgung 11
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 12

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im zentralen Bereich zu schaffen sowie einen Teil der ortsbildprägenden Baumbestände und eine Wallhecke zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ 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. 0,44 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ liegt nordöstlich der „Hauptstraße“. Es handelt sich um unbebaute Flächen im rückwärtigen Bereich eines Ärztehauses östlich der Parkstraße. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Grundzentrum Wiefelstede nördlich des an der Hauptstraße L 824 gelegenen Ärztehauses. Westlich grenzt die „Parkstraße“ an, die in die nördlich vorhandenen Wohngebiete und als Stichstraße nach Osten führt.

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Grün- und Gartenfläche dar, die parkähnlich mit zahlreichen ortsbildprägenden Einzelbäumen angelegt ist. Der südliche, geschotterte Randbereich wird aktuell als Parkfläche für das benachbarte Ärztehaus genutzt. Entlang des nordöstlichen Gebietsrandes verläuft eine Wallhecke und nördlich davon die „Parkstraße“ als Stichstraße.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich an der „Hauptstraße“ eine Mischung aus Gastronomie, Dienstleistung, Gewerbe und Einzelhandel. Im Anschluss an die in Nord-Südrichtung verlaufenden „Parkstraße“ befindet sich einzeilig Wohnbebauung entlang eines großflächigen Laubwaldes, der im Norden an das Plangebiet angrenzt. Östlich an die Waldfläche schließt sich eine große Hofanlage an, die zum Wohnen und zu Lagerzwecken genutzt wird. Eine landwirtschaftliche Haupterwerbsnutzung existiert nicht mehr. Am südlichen Rand des Gebietes grenzen das Areal des Ärztehauses sowie ein Wohnhaus an.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Ortsdurchfahrt (L 824) erfolgt über die Parkstraße. Das Plangebiet befindet sich in einer zentralen Lage des Grundzentrums und ist optimal an die örtliche Infrastruktur angebunden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

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

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist die Gemeinde Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Für die Flächen im Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Planaufstellung entspricht in den sonstigen Planaussagen vollständig den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. In der rechtswirksamen 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiefelstede ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht somit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

In der Umgebung grenzen westlich und östlich Wohnbauflächen sowie in südlicher Richtung Flächen im unbeplanten Innenbereich an. Der Bereich nördlich des Plangebietes ist von der 31. FNP-Änderung nicht erfasst und ist im Flächennutzungsplan 1995 als Waldfläche dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Nethen.

Die dargestellten Flächen des Flächennutzungsplans ermöglichen die Realisierung der mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ verbundenen Planungsziele. Eine Änderung bzw. Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen keine verbindlichen Bauleitpläne vor.

Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 25 „Wiefelstede/Bäke“ (Jahr 1976) an das Plangebiet an und weist großflächig Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie Geschossflächenzahlen von 0,4 und 0,6 aus. Zulässig sind eigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Im eingeschränkten Gewerbegebiet an der „Hauptstraße“ sind zwei Vollgeschosse zulässig (aktuell Möbelhaus und Parkett-Betrieb). Zudem werden im B-Plan Nr. 25 Wallhecken, Straßenverkehrsflächen sowie ein Gewässer III. Ordnung festgesetzt, welches in Richtung Norden von der „Halfsteder Bäke“ abfließt.

Ein Teilbereich des B-Planes Nr. 25 wurde 2016 durch den B-Plan 144 „Wiefelstede, An der Bäke“ überplant, um Flächen für eine innerörtliche Nachverdichtung zu sichern. Der B-Plan Nr. 144 weist entlang der „Hauptstraße“ Mischgebiete sowie in den rückwärtigen Flurstücken Allgemeine Wohngebiete aus. Zudem wurden Einzelbäume sowie Grünflächen mit Erhaltungsgeboten festgesetzt.

An die nördlichen Flächen des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 VI „Wiefelstede, Thienkamp“ aus dem Jahr 2008 an. Dieser setzt öffentliche und private Straßenverkehrsflächen sowie in großem Umfang Grünflächen (Laubwald, Wallhecken) und grünordnerische Maßnahmen (Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote) fest. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, bzw. WA 2 gelten Grundflächenzahlen von 0,3 und

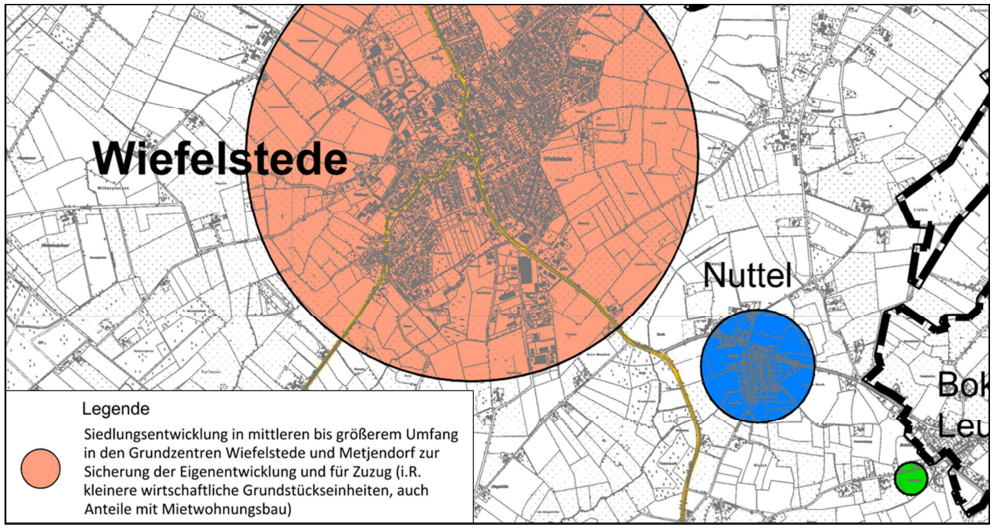
0,4. Gebäude sind in offener Bauweise mit einem, bzw. zwei Vollgeschossen zu errichten. Die maximale Firsthöhe beträgt 10 m, die Traufhöhe darf maximal 5 m in WA 1, bzw. 6 m in WA 2 betragen.

Südlich der „Hauptstraße“ finden sich Mischgebiete (B-Plan Nr. 74 „Wiefelstede, Hörne“, 1995) sowie ein Allgemeines Wohngebiet und ein Gewerbegebiet.

1.5.5 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.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Daher sollen ca. 80 % des Bedarfs an Haushalten für Wohngebäude in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf gedeckt werden. Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 46,64 ha (ca. 614 Haushalte) vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt.



Ausschnitt aus der Karte zum Gesamträumlichen Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung (2013) der Gemeinde Wiefelstede

Die Gemeinde geht zudem davon aus, dass ein Teil des Flächenbedarfs durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Ersatz abgängiger Wohnbauten durch Neubauten etc.) gedeckt werden können. Da die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung von verschiedenen Faktoren wie betrieblichen Entwicklungen oder dem Gebäudealter abhängig ist, wurde dieser Faktor flächenmäßig nicht gesondert erfasst.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Gemäß § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind dabei die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB).

Ziel der Gemeinde ist eine Nachverdichtung auf den vorhandenen Wohngrundstücken im Plangebiet, um den dringenden Bedarf nach Wohnraum und Grundstücken im Grundzentrum Wiefelstede zu decken. Die Gemeinde hat aktuell einen hohen Bedarf nach Baugrundstücken, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten in Wiefelstede weitestgehend ausgeschöpft sind. Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als parkartiger Garten genutzt und sollen in Teilbereichen aufgegeben werden, um dort Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen. Durch eine Nachverdichtung sollen an diesem Standort drei zusätzliche Bauplätze für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Diese Innenentwicklung entspricht sowohl den Zielen der Raumordnung als auch dem „Gesamträumlichen Zielkonzept 2013 für die Wohnbauentwicklung“, wonach der Bedarf nach Wohnraum voranging in den Siedlungsbereichen der Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf zu decken ist. In der Umgebung des Plangebietes finden sich ebenfalls Wohnbebauung sowie kleinere Mischgebiete, so dass sich die geplante Nutzung in die vorhandenen Strukturen einfügt.

Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Einzelhäusern. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen bereits vorhandenen Schotterweg, der mit 4 m Breite als private Verkehrsfläche festgesetzt werden soll, um die neuen Wohngrundstücke verkehrlich an die „Parkstraße“ anzubinden. Des Weiteren wird die am nordöstlichen Plangebietsrand verlaufende Wallhecke planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen der Neuordnung sollen markante, ortsbildprägende Baumbestände erhalten bleiben. Dennoch ist die Überplanung von Gehölzen im inneren Bereich des Plangebiets teilweise erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da die zulässige Grundfläche mit ca. 4.400 m² Gesamtfläche unter dem gemäß § 13a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt. Es erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Aufstellung des Planes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dieses ist hier nicht der Fall, insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Eine Änderung bzw. Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich, da die dargestellten Flächen des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen die Realisierung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ verbundenen Planungsziele ermöglichen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB hat die Gemeinde Wiefelstede auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

Die Schaffung von Wohngrundstücken soll nach den Vorgaben des RROP 1996 vorrangig in den zentralen Orten wie Wiefelstede und Metjendorf erfolgen. In den Erläuterungen zum RROP ist im Weiteren folgendes aufgeführt.

Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept daher festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den Zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf gedeckt werden soll. Die Schaffung von Wohngrundstücken entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Wiefelstede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen. Zudem befindet sich das Plangebiet in einer zentralen Lage, mit einer günstigen Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung und für den Busverkehr. Den Maßnahmen der Innenentwicklung stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Die Wohngrundstücke im Plangebiet werden über eine private Stichstraße an die „Parkstraße“ und damit an die Ortsdurchfahrt angebunden. Diese geht südlich in die L 824 über und schließt das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an. Die Neubauten einschließlich der erforderlichen Stellplätze der Nachverdichtung können über private Zufahrten an der privaten Verkehrsfläche erschlossen werden.

- **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die Beförderung von Schülern erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Wiefelstede, Parkstraße". Die Haltestelle wird durch die Linien 330, 349 und 370 bedient. Durch die Linie 330 wird eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Varel ermöglicht. Die Linie 370 "Rastede-Bad Zwischenahn-Rastede" ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland

auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Hauptstraße als Landesstraße L 824 mit rund 11.000 Fahrten am Tag besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2010). Die schutzwürdige Wohnbebauung ist auf der rückwärtigen Seite des Ärztehauses geplant und das geplante Baugebiet befindet sich somit nicht direkt an der Landesstraße. Der Abstand beträgt von der „Hauptstraße“ zur Wohnbaufläche ca. 60 m. Aus vergleichbaren Planungen der Gemeinde (Bebauungsplan Nr. 144 „Wiefelstede, An der Bäke“) ist abzuleiten, dass auf den rückwärtig der Hauptstraße gelegenen Grundstücke der Lärmpegelbereich II entsprechend der DIN 4109 erreicht wird. Die hier erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz werden in der Regel durch den Wärmeschutz abgedeckt, so dass auf Festsetzungen zum Schallschutz verzichtet werden kann. Zudem haben die vorhandenen Gebäude auf den vorderen Grundstücken teilweise eine abschirmende Wirkung. Auswirkungen durch Verkehrslärm sind daher nicht zu erwarten.

Der westlich vorhandene Möbelmarkt hat seine Parkplätze dem Gebäude vorgelagert an der „Hauptstraße“. Die Andienung erfolgt somit auf der Westseite des Marktes. Die lärmrelevanten Vorgänge liegen daher abseits des Plangebietes. Auswirkungen durch Gewerbelärm sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

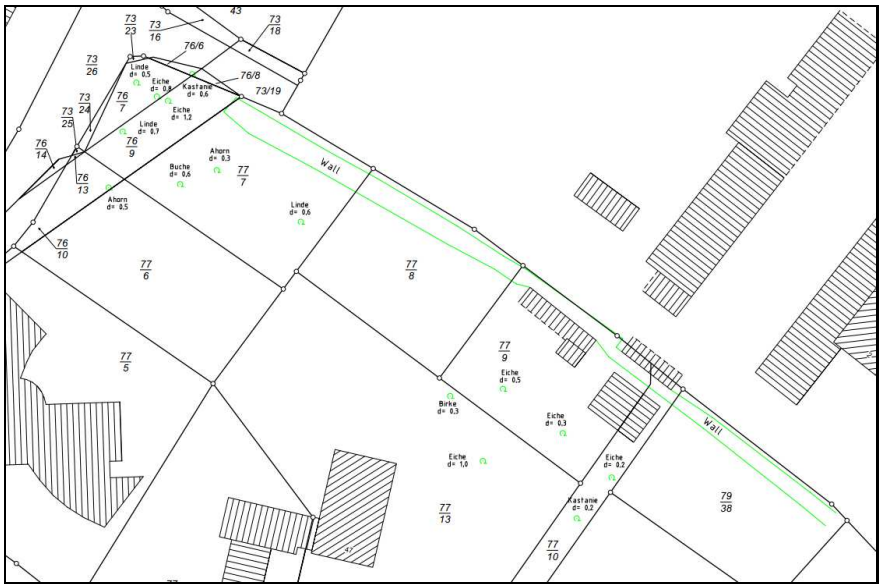
Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ist daher möglich.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich ist von Biotoptypen der Grünanlagen bestimmt. Prägend sind Scherrasenbereiche (GR)1, Einzelbäume/Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE) und Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (HSE).

Das Plangebiet wird nach Norden durch eine Wallhecke mit Altbäumen abgegrenzt. Für die Lage des Wallkörpers und einzelne ortsbildprägende Bäume liegt ein Einmaß vor:



Lageeinmaß Wall und Einzelbäum

1 Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels (2016)

Nördlich hinter dem Wall (außerhalb des Plangebietes) verläuft ein Privatweg, der u.a. das hier gelegene Grundstück „Parkstraße“ Hausnr. 2 erschließt.

Im äußersten Nordwesten stehen auf erhöhtem Standort einzelne ortsbildprägende Altbäume.

Die Gehölze stellen potenzielle Bruthabitate für gehölzgebundene und siedlungstolerante Vogelarten dar. In den Altbäumen kann ein Quartierspotenzial für Fledermäuse nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zwischen diese Altbäumen und der Wallhecke verläuft ein mit wassergebundener Decke befestigter Weg, über den die Schuppen im mittleren Plangebiet erreicht werden.

Gewässer sind nicht ausgeprägt und die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind durch die Siedlungstätigkeit weitgehend überformt.



Foto Altbäume im äußersten Nordwesten, Grundstückszuwegung in der Mitte und privaten Erschließungsstraße zu Hausnr. 2 im Westen

Eingriffsbeurteilung

Die Festsetzung von überbaubaren Fläche betrifft im östlichen Plangebiet vorrangig Scherrasen. Im mittleren Plangebiet sind Bäume und Sträucher einschließlich Obstgehölze (Siedlungsgehölze) sowie Scherrasen und im westlichen „Baufenster“ Scherrasen und einzelne ältere Bäume (Buche d = 0,6, Linde d = 0,6) betroffenen.

Die in den überbaubaren Flächen zu erwartenden zusätzliche Versiegelung stellt eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung, insbesondere für den Boden dar.

Die Beseitigung von Gehölzen, speziell von Altbäumen, ist als erhebliche Beeinträchtigung für Tiere und Pflanzen zu werten.

Insofern begründet die Planung einen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung.

Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen setzt der Bebauungsplan die zur Grundstückserschließung erforderliche Verkehrsfläche auf den hier bereits mit wassergebundener Decke befestigten Weg fest.

Auch für die festgesetzte Verkehrsfläche gilt nunmehr gemäß textlicher Festsetzung, dass die Wegebefestigung nur als wassergebundene Decke zulässig ist. Somit begründet die Planung gegenüber dem Ist Zustand keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Wallhecke und die Wallhecke wird nachrichtlich als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzgesetzes in die Planzeichnung übertragen.

Im Hinblick auf sonstige Gehölzbeseitigungen gilt für die Umsetzungsebene zum Schutz der hier potenziell vorkommenden Brutvögel allgemein, dass unvermeidbare Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutvogelzeiten vorgenommen werden.

Ausgleich

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB handelt, gilt der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Hinweise zum Artenschutz

Allgemein können in den Siedlungsgehölzen Brutvögel vorkommen und in den Altbäumen sind Quartiersqualitäten für Fledermäuse nicht auszuschließen.

Entsprechend sind bei der Umsetzung von konkreten Maßnahmen, z.B. bei der Beseitigung von Gehölzen, die Vogelbrutzeiten und bei betroffenen Altbäumen die Quartierszeiten der Fledermäuse zu beachten.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet kommen wird. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gegeben und wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

- **Grundwasserschutz**

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes (Schutzzone III B) des Wasserwerkes Nethen. Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- *Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik*
- *Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten"*
- *Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAwS)*
- *Anwendung der RiStWaG*

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101„Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunterneh-

men und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013) verwiesen.

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft wird durch diese Planung nicht hervorgerufen.

3.2.6 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen Bebauungsplanes Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die geplanten Neuversiegelungen erfolgen unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beachtung großräumiger Zusammenhänge. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Nachverdichtung innerhalb des zentral gelegenen Plangebietes ermöglicht wird und der Verbrauch von Außenbereichsflächen vermieden wird.

3.2.7 Belange des Waldes

Der Bereich nördlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan 1995 als Waldfläche dargestellt und stellt sich auch in der Realnutzung so dar. Von den künftigen Bauflächen wird ein Abstand von ca 18 bis 20 m zum Wald eingehalten. Dieses erachtet die Gemeinde für ausreichend, da sich einerseits noch die Wallhecke zwischen dem Wald und der künftigen Bebauung befindet und andererseits die westlich an den Wald angrenzenden Bebauung nur einen Abstand von 10 bis 15 m einhält.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um eine ruhige Wohnbebauung zu sichern.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, um eine der Innenentwicklung und der zentralen Lage gerecht werdende Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Die Gebäudehöhe ist mit einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m bei maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Zudem darf die Traufhöhe eine maximale Höhe von 6,0 m nicht überschreiten. Die Baukörper sind mit einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbo-

dens über dem Niveau der privaten Erschließungsstraße (Sockelhöhe) von 60 cm zu errichten. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine klassische Einfamilienhausbebauung mit einer zeitgemäßen Ausnutzung des Dachgeschosses.

4.2 Bauweise / Baugrenzen

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die überbaubaren Flächen werden für eine optimale Grundstücksausnutzung und zur Sicherung einer Nachverdichtung relativ groß bemessen. Der Abstand der Baugrenzen zu den seitlichen Grenzen und zur Grünfläche wird auf 3 m festgesetzt. Zum Schutz der Kronentraufbereiche wird zwischen dem rückwärtigen Bauteppich am Ende der privaten Erschließungsstraße und der Wallhecke sowie der privaten Gartenlandfläche ein Abstand von 5 m eingehalten.

Gemäß § 9 Abs. 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. Hierdurch soll der Straßenrandbereich der „Parkstraße“ von sichtversperrender Bebauung freigehalten werden.

4.3 Private Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Anschluss an die „Parkstraße“. Diese wird als private Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit einer Breite von 4 m festgesetzt.

Aufgrund des besonderen Schutzanspruches der nördlich verlaufenden Wallhecke (Schutzobjekt im Sinne des § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG) ist die private Verkehrsfläche im Plangebiet mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen, um eine angemessene Durchlässigkeit des Bodens zu erhalten.

4.4 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zur Sicherung ortsbildprägender Gehölzbestände werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“, Erhaltungsgebote für Einzelbäume sowie Flächen mit einer Umgrenzung von Schutzobjekten (Wallhecke, nachrichtlich übernommen) ausgewiesen.

- Die innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen.

Pflanzliste : Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Acer campestre	Feldahorn	*Quercus robur*	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Tilia cordata*	Winterlinde
Prunus padus	Traubenkirsche		

- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wallhecke (nachrichtliche Übernahme) ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgänge von Bäumen und Sträuchern sind artgleich zu ersetzen. Beeinträchtigungen des Wallfußes sowie Abgrabungen und Ablagerungen von Materialien aller Art sind nicht zulässig. Eine gärtnerische Nutzung ist ebenfalls ausgeschlossen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**4.391 m²**
Allgemeines Wohngebiet WA	2.562 m²
Private Verkehrsfläche	443 m²
Private Grünfläche	1.386 m²
davon: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Wallhecke)	520 m²
davon: Zweckbestimmung „Gartenland“	866 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch den OOWV.

Die **Elektrizitäts- und Gasversorgung** erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH. Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über Internetseite https://www.ewe-netz.de /geschaeftskunden/service/leitungsplaene abrufen werden.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt durch den Anschluss an das Kanalisationsnetz der Gemeinde Wiefelstede.

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).

Die zentrale **Müllabfuhr** erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	
Beschluss des VA über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist der Bebauungsplan Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister