Gemeinde Wiefelstede - Kirchstr. 1 - 26215 Wiefelstede

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, 15.11.2018

An die
Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

Montag, 19.11.2018, 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 10.09.2018

8 Ersatzneubau einer Zweifeldsporthalle in Metjendorf sowie Erweiterung der Grundschule in Metjendorf, I BA
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung
Vorlage: B/1224/2018

9 Mittelanmeldungen für Hochbaumaßnahmen des Ergebnis- und Finanzhaushaltes 2019 sowie für die Folgejahre 2020 bis 2022 des Fachdienstes Gebäudemanagement
Vorlage: B/1223/2018

10 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II „Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg - Erweiterung“;
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/1226/2018

11 122. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 II);
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B/1227/2018

12 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borbeck, Holtkamp";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/1228/2018

13 Aufstellung der Außenbereichssatzung "Mollberg, Mollberger Weg";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/1230/2018

14 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I "Wiefelstede-Bäke, Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/1229/2018

15 Verschiedene Bauleitplanverfahren: Bericht über den Stand der Dinge
Vorlage: B/1231/2018

16 Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umwandlung einer bisher landwirtschaftlich genehmigten Biogasanlage in eine gewerbliche Biogasanlage
Vorlage: B/1237/2018

(Der Antrag wird nachgereicht.)

17 Einwohnerfragestunde

18 Anfragen und Anregungen

19 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 23.10.2018
Der Bürgermeister
Fachdienst Gebäudemanagement
Sachbearbeiter/in: Hergen Buschmann

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1224/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Ersatzneubau einer Zweifeldsporthalle in Metjendorf sowie Erweiterung der Grundschule in Metjendorf, I BA
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	19.11.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.11.2018	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat am 19.06.2017 beschlossen, den Ersatzneubau einer Zweifeldsporthalle in Metjendorf als Investition der Gemeinde Wiefelstede durchzuführen.
Die Honorarleistungen für die Leistungsphasen 1-9 wurden per Beschluss des Verwaltungsausschusses am18.06.2018 an das Architekturbüro MRO Architekten & Ingenieure, Oldenburg, vergeben.
Der I. Bauabschnitt zur Erweiterung der Grundschule Metjendorf wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 25.06.2018 beschlossen. Mit diesem Bauabschnitt soll laut Beschluss in 2019 begonnen werden. Entsprechende Haushaltsmittel stehen in 2018 somit noch nicht zur Verfügung. Die Beordnung erfolgt im Haushalt 2019/2020.
Da der I. Bauabschnitt zur Erweiterung der GS Metjendorf eng mit dem Ersatzneubau der Zweifeldsporthalle zusammenhängt, wird das Architekturbüro MRO, Herr von Sass, in der Sitzung die Ausführungsplanung einschließlich Kostenberechnung beider Maßnahmen vorstellen und erläutern

.

Finanzierung:
Entsprechende Haushaltsmittel stehen teilweise im Finanzhaushalt 2018 zur Verfügung sowie werden in 2019/2020 entsprechend eingeplant.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Ausführungsplanung einschließlich Kostenberechnung für den Ersatzneubau einer Zweifeldsporthalle in Metjendorf sowie den I. BA zur Erweiterung der Grundschule Metjendorf zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Hochbauarbeiten gemäß den Vergaberichtlinien der Gemeinde Wiefelstede auszuschreiben.

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister
Fachdienst Gebäudemanagement
Sachbearbeiter/in: Hergen Buschmann

26215 Wiefelstede, 23.10.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1223/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Mittelanmeldungen für Hochbaumaßnahmen des Ergebnis- und Finanzhaushaltes 2019 sowie für die Folgejahre 2020 bis 2022 des Fachdienstes Gebäudemanagement

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	19.11.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.11.2018	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:
Mit den zuständigen Fachdiensten wurden die eingereichten Mittelanmeldungen der Feuerwehren, Schulen, Sportvereine etc. auf die Notwendigkeit der einzelnen Maßnahmen besprochen. Die Maßnahmen wurden dem Fachdienst Gebäudemanagement zur Kalkulation vorgelegt. Die Kosten für die Aufwendungen und Erträge der gemeindeeigenen Gebäude wurden ermittelt und im Ergebnis- bzw. Finanzhaushalt eingeplant.

Die einzelnen Hochbaumaßnahmen des Ergebnis-/Finanzhaushaltes sind der beigefügten Aufstellung zu entnehmen.
Die Gesamtansätze wurden bereits im 1. Entwurf zur Aufstellung des Haushaltes 2019 im Finanzausschuss beraten. Aufgrund der angespannten Haushaltssituation sind verwaltungsseitig im Vorfeld bereits Einsparungsvorschläge diverser Maßnahmen im Haushaltsjahr 2019 sowie in den Folgejahren erarbeitet worden. Diese können der ebenfalls beigefügten Liste „Einsparungsvorschläge FD 30100“ entnommen werden.
Nähere Einzelheiten zu den geplanten Maßnahmen/Verschiebungen können in der Sitzung erläutert werden.

Die Verwaltung hat die Möglichkeit, innerhalb des Budgets Verschiebungen einzelner Maßnahmen bei dringendem Bedarf oder veränderten Sachverhalten vorzunehmen

Finanzierung:
Die entsprechenden Haushaltsmittel wurden im Ergebnis- und Finanzhaushalt 2019 sowei in der Finanzplanung für 2020 bis 2022 bei den jeweiligen Kostenstellen/Kostenträgern angemeldet.

Vorschlag / Empfehlung:
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Mittelanmeldungen des Fachdienstes Gebäudemanagement gemäß beigefügter Aufstellung für das HH-Jahr 2019 sowie für die Folgejahre 2020 bis 2022 zur Kenntnis und beschließt, die Kosten der Maßnahmen in den Jahren 2019 bis 2022 in die Haushaltsplanung aufzunehmen. Die notwendigen Maßnahmebeschlüsse sind je nach Auftragsvolumen von den zuständigen Organen zu treffen.

Anlagen:
Hochbaumaßnahmen 2019 und Folgejahre (nicht öffentlich)
Einsparungsvorschläge FD 30100 (nicht öffentlich)

B-1223-2018 Einplanungsvorschläge FD 30100 _ Stand 05.11.2018

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter Fachbereichsleiter

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

26215 Wiefelstede, 26.10.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1226/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II „Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg - 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	19.11.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.11.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	17.12.2018	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 58 II gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 II lag in der Zeit vom 27.09.2018 bis einschließlich 29.10.2018 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 19.09.2018. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 19.09.-29.10.2018 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.09.2018 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 geänderten Bebauungsplanes Nr. 58 II einschließlich der Begründung sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 58 II „Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg - Erweiterung“; gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Stellv. Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 58 II „Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede Nuttel, Nutteler Weg“

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

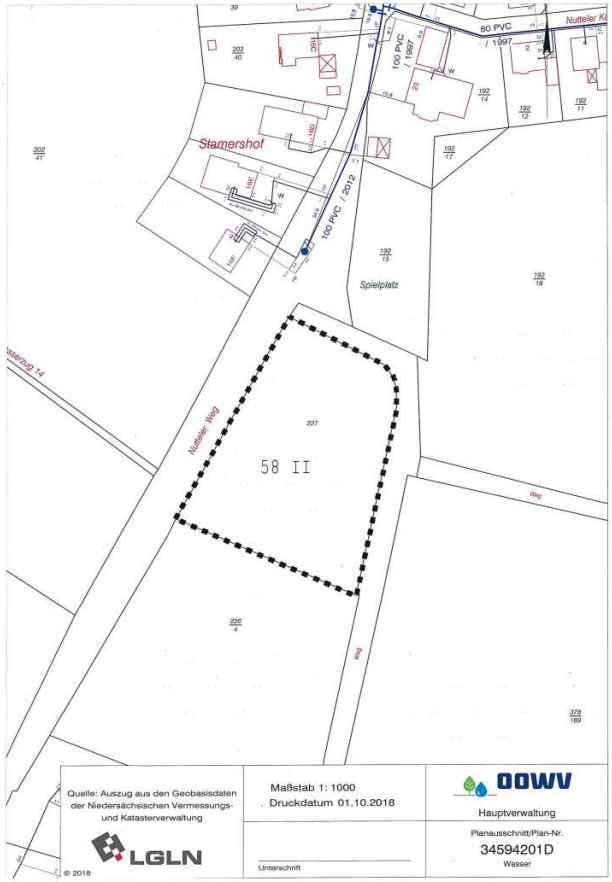
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 24.10.2018	Um zu vermeiden, dass diese Planung gegen geltendes Recht verstößt, ist die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 17.10.2018 zu beachten. Der Planentwurf berücksichtigt nicht die satzungsrechtlichen Bestimmungen der Ammerländer Wasseracht hinsichtlich der Abstandsregelung baulicher Anlagen und der Nutzung eines Gewässerrandstreifens entlang Verbandsgewässer (mindestens 6,0 m von der oberen Böschungskante des Gewässers bei Verbandsgewässern 3. Ordnung). Es gilt grundsätzlich, dass Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden dürfen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Die Erfordernisse des Uferschutzes sind bei der Nutzung zu beachten. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung (Sicherung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses) unterstützt meine untere Wasserbehörde die Ansicht der Ammerländer Wasseracht, einen mindestens 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen in öffentliches Eigentum zu übernehmen und die Eigentumsgrenzen privater Grundstücke mindestens 5,0 m von der oberen Böschungskante des Verbandsgewässers festzusetzen. Die Baugrenzen sind entsprechend anzupassen. Der Planentwurf ist entsprechend zu ändern. Meine untere Landesplanungsbehörde regt an, Kapitel 1.5.2 der Begründung um den Umgang mit den Festlegungen (Vorsorgegebiete) im Regionalen Raumordnungsprogramm zu ergänzen und sprachlich zu korrigieren (das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung, es befindet sich nicht innerhalb eines Vorranggebietes "für die Wassergewinnung").	Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht wird beachtet. Die satzungsgemäßen Bestimmungen werden soweit berücksichtigt, dass mit der Baugrenze ein Abstand von mindestens 8 m Abstand zur Böschungskante und ein mindestens 6 m breiter Räumstreifen frei gehalten wird. Dieser bleibt jedoch wie bisher im privaten Eigentum. Die Gemeinde hat kein Interesse, den Unterhaltungsstreifen in öffentliches Eigentum zu übernehmen. Die Gewässerunterhaltung kann auch über die private Fläche gesichert werden. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Unterhaltung von der Südseite des Gewässers. Entsprechend den Abstimmungen mit der Ammerländer Wasseracht (Herr Eckhoff) und dem Landkreis Ammerland -untere Wasserbehörde - (Herr Taphorn) wurde in einem Besprechungstermin am 06.11.2018 besprochen, dass das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet direkt in den vorhandenen Graben eingeleitet werden kann. Für diese Maßnahme kann damit auf ein Entwässerungskonzept verzichtet werden. Zudem ist die bisher geplante Grabenaufweitung entbehrlich. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst. Der Unterhaltungsstreifen wird in 6 m Breite festgesetzt. Hierzu wird die die Maßnahmenfläche um 1 m verbreitert und die textliche Festsetzung Nr. 5 dahingehend geändert, dass statt der Herstellung eines Grabens in diesem Abschnitt die Gewässerunterhaltung sicherzustellen ist. Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird redaktionell angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die externen Kompensationsmaßnahmen sind nach Abstimmung mit meiner unteren Naturschutzbehörde ihr noch nachzuweisen.	Der Hinweis zur Kompensation wird beachtet. Der Wertverlust von ca. 3.409 Werteinheiten wird über das Ökokonto „Horstbüsche“ ausgeglichen.
		Die Wallheckenkompensation (147 m) kann im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umgesetzt werden. Hierzu wäre der Landkreis Ammerland (untere Naturschutzbehörde) noch von der Gemeinde zu beauftragen.	Der Hinweis zur Wallheckenkompensation wird zur Kenntnis genommen. Der Auftrag für die Wallheckenkompensation wird erteilt.
		In der Nähe des Plangebietes wurden laut Hinweis meiner unteren Denkmalschutzbehörde in südlicher Richtung "Scherben vom Harpstedter Typ von einer früheisenzeitlichen Siedlungsstelle" gefunden. Im Fall von archäologischen Funden ist daher das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Frau Dr. Jana Fries, unverzüglich zu informieren.	Der Hinweis zu den archäologischen Bodenfunden wird beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen. Der allgemeine Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden ist bereits auf der Planzeichnung enthalten.
		Kapitel 3.2.6 der Begründung sollte mit der Stellungnahme des OOWV abgeglichen und inhaltlich sinngemäß korrigiert werden. In der Stellungnahme wurden zahlreiche Gefährdungspotentiale für das Grundwasser aufgezählt, die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit dem Satz "Folgende Hinweise zum Grundwasserschutz sind zu beachten" eingeleitet und meines Erachtens damit vom Sinn her in das Gegenteil verkehrt werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird korrigiert.
		Die städtebaulichen Übersichtsdaten (Kapitel 4.5 der Begründung) sollten rechnerisch richtig sein und daher marginal korrigiert werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Daten werden korrigiert.
		Laut Kapitel 6.2 der Begründung soll die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zweimal stattfinden. Das ist nicht nachvollziehbar.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird korrigiert.
		Die Aussage im Kapitel 2.1.6 des Umweltberichts, dass "keine gewerbliche Lärmbelastung der Siedlungen nicht zu erwarten sind", ist inhaltlich nicht nachvollziehbar. Die im Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts beschriebene Bepflanzung ("zweireihig") widerspricht noch der textlichen Festsetzung Nr. 7 (1) des Planentwurfs ("dreireihig").	Der Hinweis wird beachtet, der Umweltbericht wird korrigiert.
		Die Bezeichnung dieser Planung variiert auf den Dokumenten und dem Beteiligungsschreiben. Eine Einheitlichkeit wäre der besseren Transparenz wegen wünschenswert.	Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden einheitlich benannt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Da gemäß § 84 Abs. 4 Satz 3 Niedersächsische Bauordnung die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die örtlichen Bauvorschriften entsprechend gelten, empfehle ich darauf zu achten, dass in ortsüblichen Bekanntmachungen und Beteiligungsschreiben örtliche Bauvorschriften separat in der Überschrift genannt werden, um die Anstoßwirkung auch hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften zu bewirken.	Der Hinweis wird beachtet.
		Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen (Begründung und Umweltbericht) wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 17.10.2018	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung.	
		Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.12.02 und grenzt mit der südlichen Plangrenze unmittelbar an v.g. Gewässer.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verbandsgewässer wird in den Planunterlagen gekennzeichnet.
		Gegen den Bebauungsplan Nr. 58 II bestehen seitens der Ammerländer Wasseracht Bedenken. Es wird um zwingende Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise gebeten.	Die Hinweise werden beachtet:
		Das Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.12.02 entwässert ein Einzugsgebiet zwischen Worther Weg und Rasteder Straße bis zur Metjendorfer Straße. Es ist nicht ausgebaut; die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers ist daher stark begrenzt und kann bei eintretenden Hochwasserabflüssen überschritten werden. Ausweisungen von Wohngebietsflächen führen i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung zu einer Verschärfung des Abflusses im Gewässer beitragen. Der Bebauungsplan Nr. 58 II enthält lediglich die Aussage, dass durch Aufweitung des Gewässers an der südlichen B-plangrenze eine Rückhaltung erfolgen soll. Hiergegen bestehen aus wasserwirtschaftlicher und verbandlicher Sicht erhebliche Bedenken.	Auf ein Entwässerungskonzept kann verzichtet werden, da nach Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht (Herr Eckhoff) und dem Landkreis Ammerland - untere Wasserbehörde - (Herr Taphorn) das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet direkt in den vorhandenen Graben eingeleitet werden kann.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Der Bebauungsplan berücksichtigt des Weiteren nicht die satzungsrechtlichen Bestimmungen der Ammerländer Wasseracht hinsichtlich der Abstandsregelung baulicher Anlagen und der Nutzung eines Gewässerrandstreifens entlang v.g. Verbandsgewässers (mind. 6,0 m von der oberen Böschungskante des Gewässers bei Verbandsgewässern III. Ordnung).	Die satzungsgemäßen Bestimmungen werden soweit berücksichtigt, dass mit der Baugrenze ein Abstand von mindestens 8 m Abstand zur Böschungskante und ein mindestens 6 m breiter Räumstreifen frei gehalten wird. Dieser bleibt jedoch wie bisher im privaten Eigentum. Die Gemeinde hat kein Interesse, den Unterhaltungsstreifen in öffentliches Eigentum zu übernehmen. Die Gewässerunterhaltung kann auch über die private Fläche gesichert werden. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Unterhaltung von der Südseite des Gewässers.
		Es gilt grundsätzlich, dass Ufergrundstücke dürfen nur so bewirtschaftet werden dürfen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Die Erfordernisse des Uferschutzes sind bei der Nutzung zu beachten. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung (Sicherung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses) hält es die Ammerländer Wasseracht für zwingend erforderlich, einen mind. 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen in öffentliches Eigentum zu übernehmen und die Eigentumsgrenzen privater Grundstücke mind. 5,0 m von der oberen Böschungskante des Verbandsgewässers festzusetzen. Die Baugrenzen sind entsprechend anzupassen. Der Bebauungsplan ist entspr. zu ändern.	Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst. Der Unterhaltungsstreifen wird in 6 m Breite festgesetzt. Hierzu wird die die Maßnahmenfläche um 1 m verbreitert und die textliche Festsetzung Nr. 5 dahingehend geändert, dass statt der Herstellung eines Grabens in diesem Abschnitt die Gewässerunterhaltung sicherzustellen ist. Die bisher geplante Grabenaufweitung ist entbehrlich.
		Durch die Ausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 58 II und dessen Erschließung darf keine über die bisherige Einleitungsmenge hinaus gehende hydraulische Belastung des Verbandsgewässers Wzg.-Nr. 5.12.02 eintreten. Die Ammerländer Wasseracht behält sich eine abschließende Stellungnahme und Zustimmung zur Erschließung und Einleitung von Oberflächenwasser in das Verbandsgewässer im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens vor.	Entsprechend den Abstimmungen mit der Ammerländer Wasseracht (Herr Eckhoff) und dem Landkreis Ammerland -untere Wasserbehörde - (Herr Taphorn) wurde in einem Besprechungstermin am 06.11.2018 besprochen, dass das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet direkt in den vorhandenen Graben eingeleitet werden kann.Für diese Maßnahme kann damit auf ein Entwässerungskonzept verzichtet werden.
		Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept und den späteren wasserrechtlichen Antrag auf Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer, sowie die hierfür erf. wasserwirtschaftlichen Maßnahmen vorab mit der Ammerländer Wasseracht abzustimmen.	Auf ein Entwässerungskonzept kann verzichtet werden.
		Ohne Änderung des Bebauungsplanes gem. den v.g. Hinweisen und Auflagen bestehen seitens der Ammerländer Wasseracht gegen den Bebauungsplan Nr. 58 II erhebliche Bedenken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 24.10.2018	Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Die im Plangebiet zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen mittels einer Ausbreitungsrechnung beurteilt. Das Immissionsschutzgutachten vom 15.05.2018 kommt zu dem Ergebnis, 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 bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 25.10.2018	in unserem Schreiben vom 22.01.2018 - AP-LW-AWL/18/Sa - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Ergänzend: Die im Bebauungsplan Nr. 58 II der Gemeinde Wiefelstede vorgesehene Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss kann entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht Trinkwasser direkt aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden. Es ist davon auszugehen, dass über bestehenden Hydranten 48 m^3/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz bereitgestellt werden können. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die dort enthaltenden Hinweise zu den Versorgungsanlagen, zum Brandschutz und zum Grundwasserschutz werden beachtet. Der Hinweis wird beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	EWE Netz GmbH, Zum Stadtpark 2, 26655 Westerstede 27.09.2018	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 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-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz	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.

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

Private Stellungnahmen liegen nicht vor.

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 „Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede Nuttel, Nutteler Weg", 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 11.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 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 19.09.2018 in der Nordwest-Zeitung und vom 19.09.2018 bis 29.10.2018 auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 II mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.09.2018 bis 29.10.2018 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)

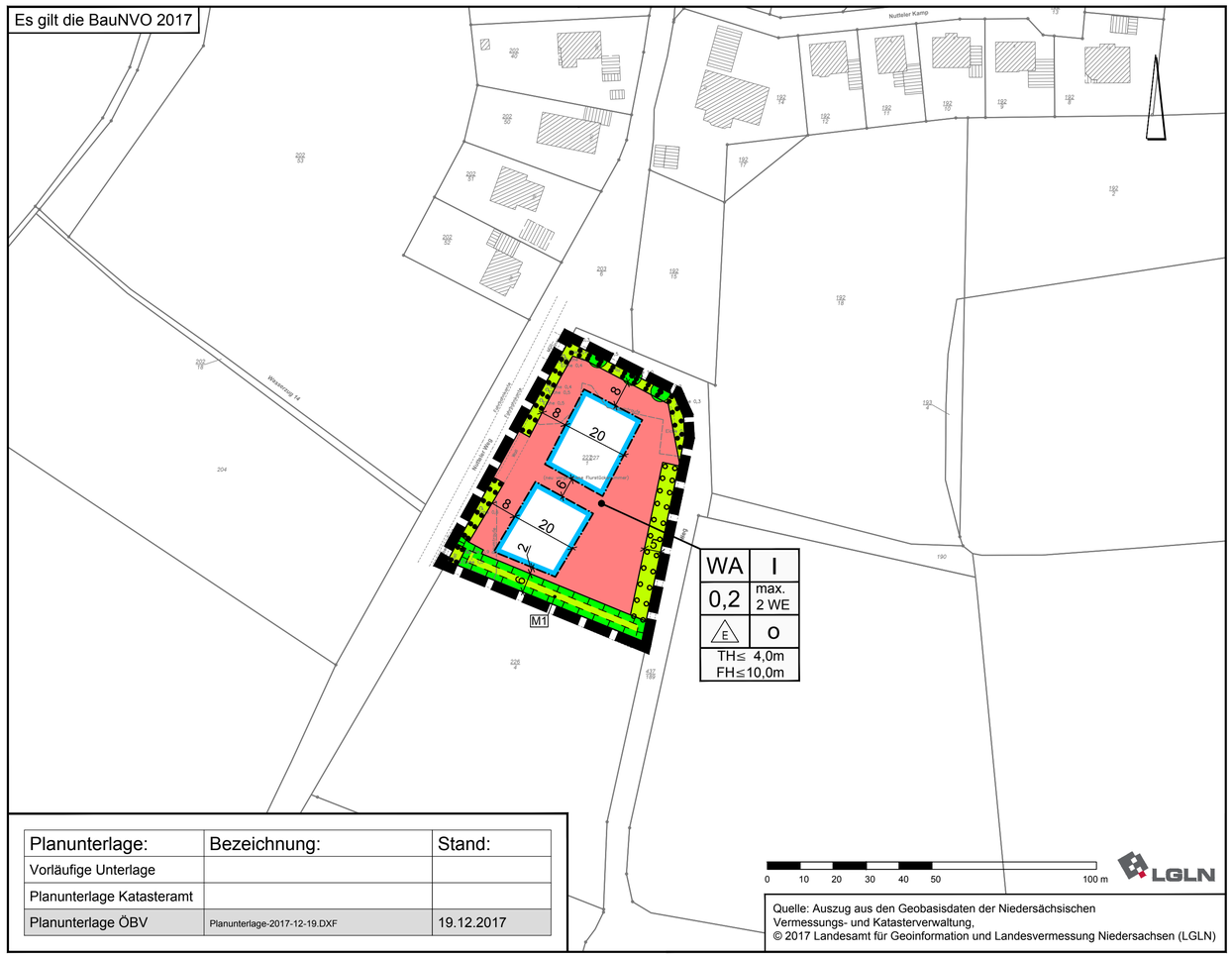
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

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 Kataseramt		
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 (Nutteler 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 (Nutteler 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 die Unterhaltung des angrenzenden Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.12.02 sicherzustellen. Der Unterhaltungsstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen und von Bepflanzungen freizuhalten.

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:

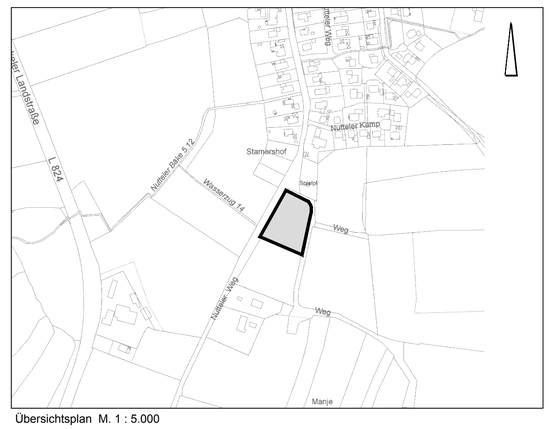
- *Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik*
- *Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten"*
- *Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAwS)*
- *Anwendung der RiStWaG*

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
„Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede Nuttel, Nutteler Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 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. 58 II

„Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede Nuttel, Nutteler Weg“



Übersichtsplan

November 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....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
3.1.3 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange....9
3.2 Relevante Abwägungsbelange....10
3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung....10
3.2.2 Belange der Raumordnung....10
3.2.3 Verkehrliche Belange....11
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse....11
3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung....12
3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft....13
3.2.7 Klimaschutz....14
3.2.8 Belange der Landwirtschaft....15
3.2.9 Denkmalpflege....15

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES....16
4.1 Art der baulichen Nutzung....16
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise....16
4.3 Anzahl der Wohneinheiten....16
4.4 Grünflächen Grünordnungsmaßnahmen....16
4.5 Städtebauliche Übersichtsdaten....17

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN....17

6. ERGÄNZENDE ANGABEN....18
6.1 Ver- und Entsorgung....18
6.2 Daten zum Verfahrensablauf....19

TEIL II: UMWELTBERICHT....20

1. EINLEITUNG....20
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes....20
1.2 Ziele des Umweltschutzes....20
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes....24
1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet....25

1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG 26
1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit 27

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 27
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 28
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 28
2.1.2 Fläche und Boden 29
2.1.3 Wasser 30
2.1.4 Klima und Luft 30
2.1.5 Landschaft 31
2.1.6 Mensch 31
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 32
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 32
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 33
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 33
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 34
2.2.3 Auswirkungen auf Wasser 34
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 34
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 34
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 35
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 35
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 36
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen 36
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 36
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 38
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 39
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen 39

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 40
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 40
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 40
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen 41

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 (Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.12.02). 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 sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

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 die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet genutzt 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 Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

<u>Landkreis Ammerland</u>

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.

3.1.3 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Von privater Seite liegen keine Stellungnahmen vor.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 6 Stellungnahmen abgegeben, davon 1 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Der Landkreis hat auf die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht hingewiesen und um Beachtung gebeten, insbesondere der satzungsgemäße Abstände zum Verbandsgewässer. Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht wird beachtet. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt und die Planzeichnung mit Festsetzungen redaktionell angepasst. Der Unterhaltungsstreifen wird in 6 m Breite festgesetzt. Hierzu wurde die die Maßnahmenfläche um 1 m verbreitert und die textliche Festsetzung Nr. 5 dahingehend geändert, dass statt der Herstellung eines Grabens in diesem Abschnitt die Gewässerunterhaltung sicherzustellen ist.

Der Hinweis zu Kapitel 1.5.2 (Raumordnung) wird beachtet; die Begründung wurde redaktionell angepasst.

Der Hinweis zur Kompensation wird beachtet. Der Wertverlust von ca. 4.029 Werteinheiten wird über das Ökokonto „Horstbüsche“ ausgeglichen. Der Hinweis zur Zustimmung der Wallheckenkompensation (Umsetzung von 147 m Verlust im Wallheckenprogramm des Landkreises) wird zur Kenntnis genommen. Der Auftrag für die Wallheckenkompensation wird erteilt.

Der Hinweis zu den archäologischen Bodenfunden wird beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen. Der allgemeine Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden ist bereits auf der Planzeichnung enthalten.

Die redaktionellen Hinweise zur Planzeichnung und Begründung werden wird beachtet, die Planunterlagen wurden korrigiert.

Der Hinweis zur den ortsüblichen Bekanntmachungen wird beachtet.

Ammerländer Wasseracht

Der Hinweis zum südlich des Plangebietes gelegenen Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.12.02 wird zur Kenntnis genommen. Das Verbandsgewässer wird in den Planunterlagen gekennzeichnet. Die Hinweise zur Entwässerung und zu den Abständen vom Verbandsgewässer werden beachtet; hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Auf ein Entwässerungskonzept kann verzichtet werden, da nach Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und dem Landkreis Ammerland -untere Wasserbehörde das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet direkt in den vorhandenen Graben eingeleitet werden kann. Die bisher geplante Grabenaufweitung ist entbehrlich.

Die satzungsgemäßen Bestimmungen werden soweit berücksichtigt, dass mit der Baugrenze ein Abstand von mindestens 8 m Abstand zur Böschungskante und ein mindestens 6 m breiter Räumstreifen frei gehalten wird. Dieser bleibt jedoch wie bisher im privaten Eigentum.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 II keine Bedenken. Die Hinweise zur landwirtschaftlichen Situation werden zur Kenntnis genommen.

OOWV

Der Hinweis auf die bisherige Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die dort enthaltenden Hinweise zu den Versorgungsanlagen, zum Brandschutz und zum Grundwasserschutz werden beachtet. Der Hinweis zur Trinkwasserversorgung wird beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

EWE Netz GmbH

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

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 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. Zur planerischen Konfliktbewältigung wurde ein Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer (Stand 15.05.2018) erstellt und festgestellt, dass der für ein Allgemeines Wohngebiet geltende Immissionsgrenzwert von 0,10 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009) nicht überschritten wird (siehe auch Kapitel 3.2.8).

- **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

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

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 **4.029 Werteinheiten** ermittelt. Der Wertverlust wird über das Ökokonto „Horstbüsche“ ausgeglichen.

- **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.

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 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) <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,

➢ **Oberflächenentwässerung**

Entsprechend den Abstimmungen mit der Ammerländer Wasseracht (Herr Eckhoff) und dem Landkreis Ammerland -untere Wasserbehörde - (Herr Taphorn) wurde in einem Besprechungstermin am 06.11.2018 besprochen, dass das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet direkt in den vorhandenen Graben eingeleitet werden kann. Für diese Maßnahme kann damit auf ein Entwässerungskonzept verzichtet werden. Damit ist die bisher geplante Grabenaufweitung entbehrlich. Somit ist die schadlose Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

Die satzungsgemäßen Bestimmungen werden soweit berücksichtigt, dass mit der Baugrenze ein Abstand von mindestens 8 m Abstand zur Böschungskante und ein mindestens 6 m breiter Räumstreifen frei gehalten wird. Dieser bleibt jedoch wie bisher im privaten Eigentum. Die Gemeinde hat kein Interesse, den Unterhaltungsstreifen in öffentliches Eigentum zu übernehmen. Die Gewässerunterhaltung kann auch über die private Fläche gesichert werden. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Unterhaltung von der Südseite des Gewässers.

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.

In der Nähe des Plangebietes wurden laut Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde in südlicher Richtung "Scherben vom Harpstedter Typ von einer früheisenzeitlichen Siedlungsstelle" gefunden. Im Fall von archäologischen Funden ist daher das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Frau Dr. Jana Fries, unverzüglich 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.

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.

In der mit M 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist die Unterhaltung des angrenzenden Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.12.02sicherzustellen. Der Unterhaltungsstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen und von Bepflanzungen freizuhalten.

4.5 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	**3.882 m²**
Allgemeines Wohngebiet WA	2.918 m²
Private Grünflächen davon: Maßnahmenfläche M1 = 384 m² Erhalt von Gehölzen = 336 m² Anpflanzungsfläche = 244 m²	964 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 im Bebauungsplan Nr. 58 II der Gemeinde Wiefelstede vorgesehene Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss kann entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht Trinkwasser direkt aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden. Es ist davon auszugehen, dass über bestehenden Hydranten 48 m^3/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz bereitgestellt werden können.

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	18.01.2018
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	25.01.2018
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:	17.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	19.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	19.09.2018 bis 29.10.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	27.09.2018 bis 29.10.2018
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	27.09.2018 29.10.2018
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 (Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.12.02) 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 die Einleitung in den vorhandenen Graben. 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 Auswir kungen 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 eine 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. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Einleitung in den vorhandenen Graben. 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. 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 die Gewässerunterhaltung sicherzustellen.

- 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 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, dreireihig, 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)	2.918		
davon max. 30 % versiegelbar	875	0	0
davon max. 70 % unversiegelt (z. B. GRT)	2.043	1	2.043
Private Grünfläche, davon	964		
Maßnahmenfläche M1: Grabenunterhaltung	384	1	384
Anpflanzfläche	244	3	732
Erhaltungsgebot	336	*gesonderte*	*Bewertung*
	3.882		**3.159**

Die Bilanzierung hat ein Kompensationsdefizit von **4.029 Werteinheiten** ergeben. Der Wertverlust wird über das Ökokonto „Horstbüsche“ ausgeglichen.

- *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 **4.029 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 bleibt bestehen. 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, Erhalt 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
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan 58 II im Ortsteil Nuttel

Erschließungskonzept

November 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

„Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede Nuttel, Nutteler Weg“

Biotoptypen und Nutzungen

November 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, 26.10.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1227/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

122. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 II);
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	19.11.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.11.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	17.12.2018	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 122. Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 122. Flächennutzungsplanänderung lag in der Zeit vom 27.09.2018 bis einschließlich 29.10.2018 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 19.09.2018. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 19.09.-29.10.2018 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.09.2018 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 Entwurf der 122. Flächennutzungsplanänderung einschließlich der Begründung sind beigefügt. Die Änderungen und Ergänzungen wurden farblich markiert.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

b) Weiter stellt der Rat die 122. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Planzeichnung Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Stellv. Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede
122. Änderung des Flächennutzungsplanes

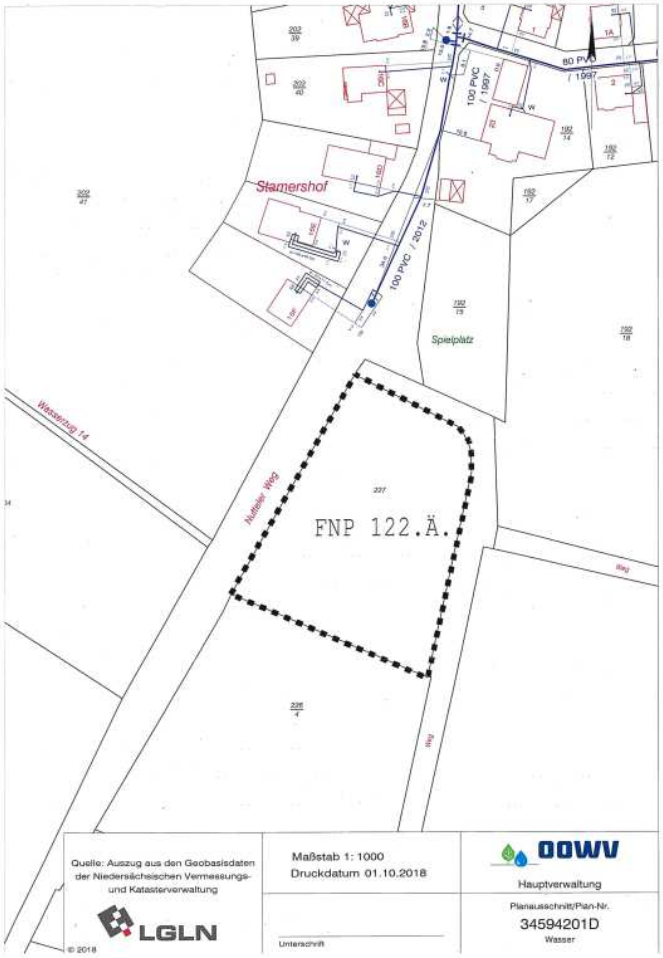
Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 24.10.2018	Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht vom 17.10.2018 ist zu beachten. Insoweit verweise ich auf meine Stellungnahme im parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 II.	Die Stellungnahme wird der Ammerländer Wasseracht beachtet. Die Entwässerung wird durch Einleitung in den vorhandenen Graben geregelt und ein Gewässerunterhaltungsstreifen gesichert.
		Meine untere Landesplanungsbehörde regt an, Kapitel 1.5.2 der Begründung um den Umgang mit den Festlegungen (Vorsorgegebiete) im Regionalen Raumordnungsprogramm zu ergänzen und sprachlich zu korrigieren (das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung, es befindet sich nicht innerhalb eines Vorranggebietes "für die Wassergewinnung").	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird korrigiert.
		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 122. Änderung des Flächennutzungsplans zu führen. Die Ergebnisse der Flächenbilanzierung sind in Kapitel 3.2.5 der Begründung und in Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts einzuarbeiten. Die Kompensationsmaßnahmen sind meiner Unteren Naturschutzbehörde nach Abstimmung mit ihr nachzuweisen.	Der Hinweis zur Kompensation wird beachtet. Die überschlägige Bilanzierung für die Änderung des Flächennutzungsplanes hat ein Kompensationsdefizit von 6.347 Werteinheiten ergeben. Das genaue Kompensationsdefizit ergibt sich in der verbindlichen Bauleitplanung mit ca. 3.409 Werteinheiten. Dieses wird über das Ökokonto „Horstbüsche“ ausgeglichen. Die Begründung wird ergänzt.
		Die Kompensation für beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecke kann im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland nachgewiesen werden. Hierzu wäre der Landkreis Ammerland (untere Naturschutzbehörde) noch von der Gemeinde zu beauftragen.	Der Hinweis zur Wallheckenkompensation wird zur Kenntnis genommen. Der Auftrag für die Wallheckenkompensation wird erteilt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 17.10.2018	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung.	
		Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.12.02 und grenzt mit der südlichen Plangrenze unmittelbar an v.g. Gewässer.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verbandsgewässer wird in den Planunterlagen gekennzeichnet.
		Gegen den Bebauungsplan Nr. 58 II bestehen seitens der Ammerländer Wasseracht Bedenken. Es wird um zwingende Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise gebeten.	Die Hinweise werden mit dem Ziel, die Bedenken auszuräumen, wie folgt beachtet:
		Das Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.12.02 entwässert ein Einzugsgebiet zwischen Worther Weg und Rasteder Straße bis zur Metjendorfer Straße. Es ist nicht ausgebaut; die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers ist daher stark begrenzt und kann bei eintretenden Hochwasserabflüssen überschritten werden. Ausweisungen von Wohngebietsflächen führen i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung zu einer Verschärfung des Abflusses im Gewässer beitragen. Der Bebauungsplan Nr. 58 II enthält lediglich die Aussage, dass durch Aufweitung des Gewässers an der südlichen B-plangrenze eine Rückhaltung erfolgen soll. Hiergegen bestehen aus wasserwirtschaftlicher und verbandlicher Sicht erhebliche Bedenken.	Auf ein Entwässerungskonzept kann verzichtet werden, da nach Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht (Herr Eckhoff) und dem Landkreis Ammerland - untere Wasserbehörde - (Herr Taphorn) das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet direkt in den vorhandenen Graben eingeleitet werden kann.
		Der Bebauungsplan berücksichtigt des Weiteren nicht die satzungsrechtlichen Bestimmungen der Ammerländer Wasseracht hinsichtlich der Abstandsregelung baulicher Anlagen und der Nutzung eines Gewässerrandstreifens entlang v.g. Verbandsgewässers (mind. 6,0 m von der oberen Böschungskante des Gewässers bei Verbandsgewässern III. Ordnung).	Die satzungsgemäßen Bestimmungen werden soweit berücksichtigt, dass mit der Baugrenze ein Abstand von mindestens 8 m Abstand zur Böschungskante und ein mindestens 6 m breiter Räumstreifen frei gehalten wird. Dieser bleibt jedoch wie bisher im privaten Eigentum. Die Gemeinde hat kein Interesse, den Unterhaltungsstreifen in öffentliches Eigentum zu übernehmen. Die Gewässerunterhaltung kann auch über die private Fläche gesichert werden. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Unterhaltung von der Südseite des Gewässers.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	Es gilt grundsätzlich, dass Ufergrundstücke dürfen nur so bewirtschaftet werden dürfen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Die Erfordernisse des Uferschutzes sind bei der Nutzung zu beachten. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung (Sicherung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses) hält es die Ammerländer Wasseracht für zwingend erforderlich, einen mind. 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen in öffentliches Eigentum zu übernehmen und die Eigentumsgrenzen privater Grundstücke mind. 5,0 m von der oberen Böschungskante des Verbandsgewässers festzusetzen. Die Baugrenzen sind entsprechend anzupassen. Der Bebauungsplan ist entspr. zu ändern.	Die Planzeichnung wird in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend angepasst.
		Durch die Ausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 58 II und dessen Erschließung darf keine über die bisherige Einleitungsmenge hinaus gehende hydraulische Belastung des Verbandsgewässers Wzg.-Nr. 5.12.02 eintreten. Die Ammerländer Wasseracht behält sich eine abschließende Stellungnahme und Zustimmung zur Erschließung und Einleitung von Oberflächenwasser in das Verbandsgewässer im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens vor.	Entsprechend den Abstimmungen mit der Ammerländer Wasseracht (Herr Eckhoff) und dem Landkreis Ammerland -untere Wasserbehörde - (Herr Taphorn) wurde in einem Besprechungstermin am 06.11.2018 besprochen, dass das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet direkt in den vorhandenen Graben eingeleitet werden kann. Für diese Maßnahme kann damit auf ein Entwässerungskonzept verzichtet werden.
		Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept und den späteren wasserrechtlichen Antrag auf Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer, sowie die hierfür erf. wasserwirtschaftlichen Maßnahmen vorab mit der Ammerländer Wasseracht abzustimmen.	Auf ein Entwässerungskonzept kann verzichtet werden.
		Ohne Änderung des Bebauungsplanes gem. den v.g. Hinweisen und Auflagen bestehen seitens der Ammerländer Wasseracht gegen den Bebauungsplan Nr. 58 II erhebliche Bedenken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	LWK Niedersachsen Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 24.10.2018	im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Die im Plangebiet zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen mittels einer Ausbreitungsrechnung beurteilt. Das Immissionsschutzgutachten vom 15.05.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich der 122. Flächennutzungsplanänderung der gemäß GIRL gegenüber einem Wohngebiet heranzuziehende Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die 122. Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 25.10.2018	in unserem Schreiben vom 08.01.2018 - AP-LW-AWL/18/Sa - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die dort enthaltenden Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden beachtet.
		Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 27.09.2018	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. 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		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

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

Private Stellungnahmen liegen nicht vor.

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 11.12.2017 die Aufstellung der 122. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 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 19.09.2018 in der Nordwest-Zeitung und vom 19.09.2018 bis 29.10.2018 auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht.

Der Entwurf der 122. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.09.2018 bis 29.10.2018 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.

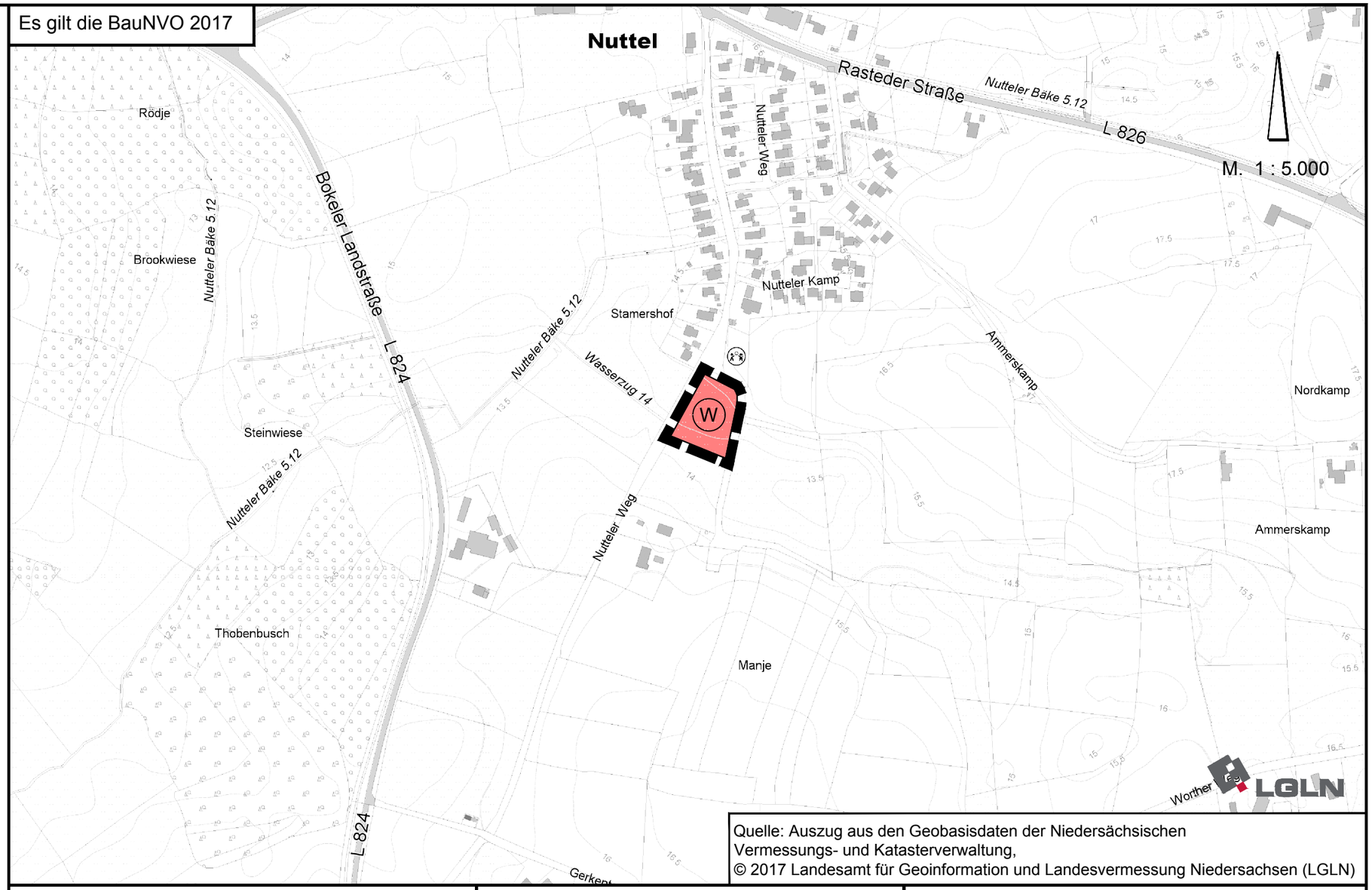
Die 122. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben 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: November 2018

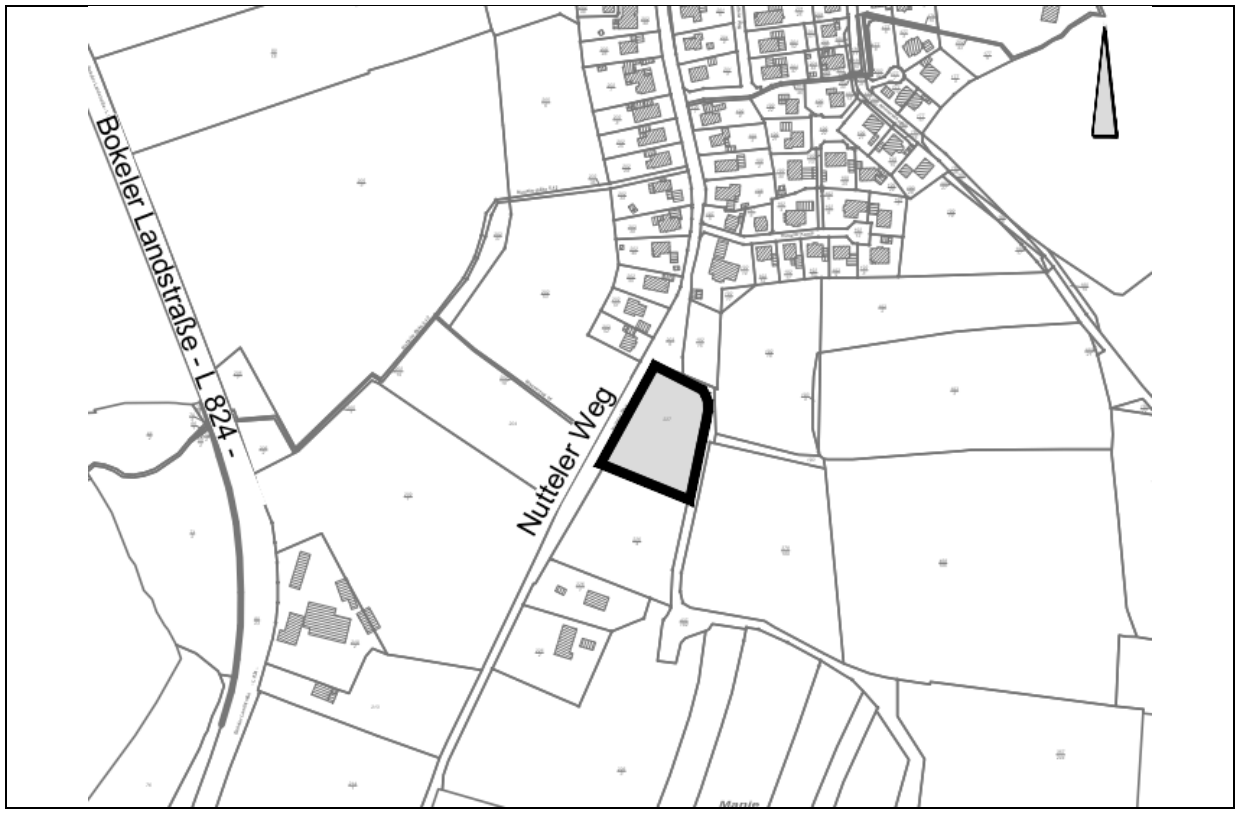
NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

122. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil Nuttel



Übersichtsplan

November 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....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
3.1.3 Öffentlichkeitsbeteiligung und 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....12
3.2.8 Belange der Landwirtschaft....12
3.2.9 Denkmalpflege....13
4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung....13

5. ERGÄNZENDE ANGABEN....13
5.1 Ver- und Entsorgung....13
5.2 Daten zum Verfahrensablauf....14

TEIL II: UMWELTBERICHT....15

1. EINLEITUNG....15
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes....15
1.2 Ziele des Umweltschutzes....15
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes....19
1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet....20
1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG....21
1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit....22

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN....22
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung....22
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt....22

2.1.2 Fläche und Boden....24
2.1.3 Wasser....24
2.1.4 Klima und Luft....25
2.1.5 Landschaft....26
2.1.6 Mensch....26
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter....27
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern....27
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung....27
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....28
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft....29
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft....29
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen....29
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter....30
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern....30
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen....30
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen....30
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen....31
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten....32
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen....32

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN....33
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten....33
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung....33
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen....34

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(Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.12.02). 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 sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

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.

3.1.3 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Von privater Seite liegen keine Stellungnahmen vor.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 6 Stellungnahmen abgegeben, davon 1 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Der Landkreis hat auf die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht hingewiesen.

Die Stellungnahme wird der Ammerländer Wasseracht beachtet. Die Entwässerung wird durch Einleitung in den vorhandenen Graben geregelt und ein Gewässerunterhaltungsstreifen gesichert.

Der Hinweis zu Kapitel 1.5.2 (Raumordnung) wird beachtet; die Begründung wurde redaktionell angepasst.

Der Hinweis zur Kompensation wird beachtet. Die überschlägige Bilanzierung für die Änderung des Flächennutzungsplanes hat ein Kompensationsdefizit von 6.347 Werteinheiten ergeben. Das genaue Kompensationsdefizit ergibt sich in der verbindlichen Bauleitplanung mit ca. 4.029 Werteinheiten. Dieses wird über das Ökokonto „Horstbüsche“ ausgeglichen. Die Begründung wird ergänzt. Der Hinweis zur Zustimmung der Wallheckenkompensation (Umsetzung im Wallheckenprogramm des Landkreises) wird zur Kenntnis genommen. Der Auftrag für die Wallheckenkompensation wird erteilt.

Ammerländer Wasseracht

Der Hinweis zum südlich des Plangebietes gelegenen Verbandsgewässers III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.12.02 wird zur Kenntnis genommen. Das Verbandsgewässer wird in den Planunterlagen gekennzeichnet. Die Hinweise zur Entwässerung und zu den Abständen vom Verbandsgewässer werden beachtet; hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Auf ein Entwässerungskonzept kann verzichtet werden, da nach Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und dem Landkreis Ammerland -untere Wasserbehörde das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet direkt in den vorhandenen Graben eingeleitet werden kann. Die bisher geplante Grabenaufweitung ist entbehrlich.

Die satzungsgemäßen Bestimmungen werden soweit berücksichtigt, dass in der verbindlichen Bauleitplanung mit der Baugrenze ein Abstand von mindestens 8 m Abstand zur Böschungskante und ein mindestens 6 m breiter Räumstreifen frei gehalten wird. Dieser bleibt jedoch wie bisher im privaten Eigentum.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken. Die Hinweise zur landwirtschaftlichen Situation werden zur Kenntnis genommen.

OOWV

Der Hinweis auf die bisherige Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH

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

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 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. Zur planerischen Konfliktbewältigung wurde ein Geruchsgutachten von der Landwirtschaftskammer (Stand 15.05.2018) erstellt und festgestellt, dass der für ein Allgemeines Wohngebiet geltende Immissionsgrenzwert von 0,10 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009) nicht überschritten wird (siehe auch Kapitel 3.2.8).

- **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. Das genaue Kompensationsdefizit ergibt sich in der verbindlichen Bauleitplanung mit ca. 4.029 Werteinheiten. Dieses wird über das Ökokonto „Horstbüsche“ ausgeglichen.

- **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.

---

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

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*

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. Die satzungsgemäßen Abstände werden in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

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. In der Nähe des Plangebietes wurden laut Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde in südlicher Richtung "Scherben vom Harpstedter Typ von einer früheisenzeitlichen Siedlungsstelle" gefunden. Im Fall von archäologischen Funden ist daher das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Frau Dr. Jana Fries, unverzüglich 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	25.01.2018
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:	17.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	19.08.2018
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	19.09.2018 bis 29.10.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	27.09.2018 bis 29.10.2018
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	27.09.2018 29.10.2018
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(Verbandsgewässer III. Ordnung Wzg.-Nr. 5.12.02) 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 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 wurden im Parallelverfahren auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplanebene) ermittelt. Das genaue Kompensationsdefizit ergibt sich in der verbindlichen Bauleitplanung mit ca. 4.029 Werteinheiten. Dieses wird über das Ökokonto „Horstbüsche“ ausgeglichen.

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 ergibt sich in der verbindlichen Bauleitplanung mit ca. 4.029 Werteinheiten. Dieses wird über das Ökokonto „Horstbüsche“ ausgeglichen.

---

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

„Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede Nuttel, Nutteler Weg“

Biotoptypen und Nutzungen

November 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, 26.10.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1228/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borbeck, Holtkamp";
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	19.11.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.11.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	17.12.2018	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borbeck, Holtkamp" 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 sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 lag in der Zeit vom 28.09.2018 bis einschließlich 29.10.2018 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 20.09.2018. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 20.09.-29.10.2018 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2018 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen und Ergänzungen 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Borbeck, Holtkamp" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Stellv. Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp"

Abwägung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der gleichzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 29.10.2018	Seitens des Landkreises Ammerland bestehen gegen die vorgenannte Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 6 darauf hingewiesen, dass eine Prüfung des Schallschutznachweises (Bauteilnachweis) in der aktuell gültigen Fassung der NBauO nicht mehr vorgesehen ist (vgl. dazu § 65 Absatz 2 Satz 1 NBauO). Die Verantwortung für die Einhaltung obliegt daher dem Bauherrn/Entwurfsverfasser/ Tragwerksplaner. Um auch Baumaßnahmen nach §§ 62, 65 der Niedersächsischen Bauordnung zu erfassen, regt meine untere Bauaufsichtsbehörde weiter an, in der textlichen Festsetzung Nr. 6 die Worte "genehmigungspflichtige" sowie "im Genehmigungsverfahren" zu streichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt und die Festsetzung Nr. 6 angepasst.
		Als Untere Wasserbehörde bitte ich um Aufnahme folgenden Hinweises in den Bebauungsplan: Sollte sich zeigen, dass örtlich vorhandene alte Regenwasserleitungen in den Straßen und Grundstückszufahrten durch die Verdichtung des Wohngebietes zu klein bemessen sind, kann eine Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich werden. Ich empfehle daher, vor der Bebauung eine örtliche Untersuchung der Vorflut vornehmen zu lassen und ggf. erforderliche Maßnahmen frühzeitig zu veranlassen. Der vorgenannte Bereich soll verträglich nachverdichtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren bzw. rechtzeitig vor einer Nachverdichtung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

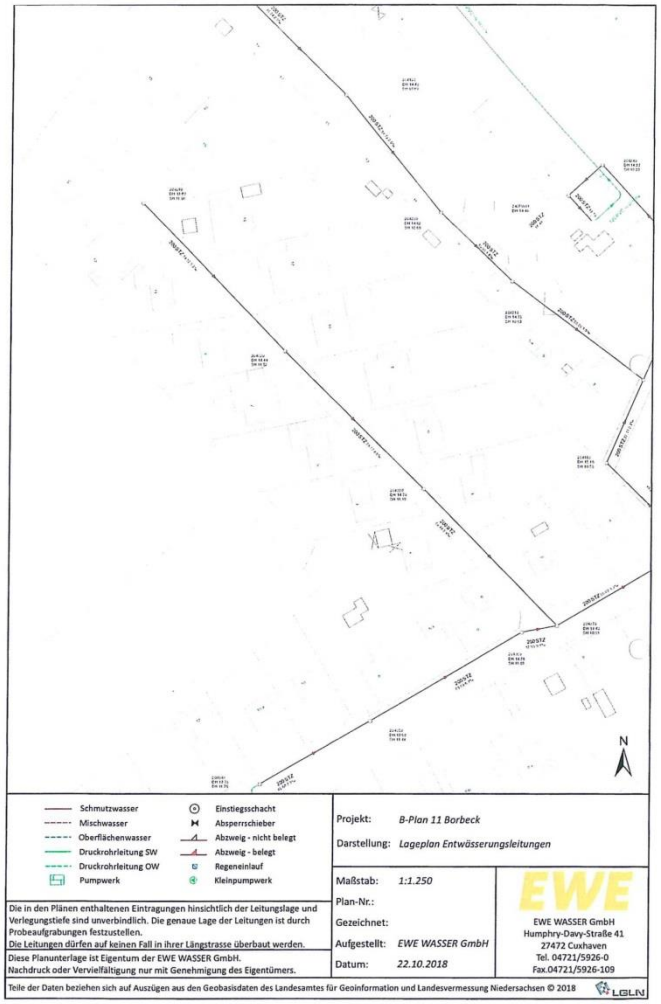
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Aus diesem Grunde wurden Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude aufgenommen. Empfohlen wird hier, zur Verdeutlichung der städtebaulichen Absicht noch die Aufnahme einer abweichenden Bauweise mit Beschränkung der zulässigen Gebäudelängen vorzusehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht entsprochen, die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude ist im Zusammenwirken mit der festgesetzten Bauweise als Einzelhaus, der Traufhöhe und der Gebäudehöhe (4,5m und 9,0 m) ausreichend zur Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung festgesetzt. Bereits durch die GZ von 0,3 wird die Ausdehnung der Baukörper hinreichend begrenzt.
		Der vorgenannte Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften über Gestaltung. Aus den Verfahrensvermerken geht jedoch dieses nicht hervor. Ich bitte daher um Prüfung der örtlichen Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes, da ohne entsprechenden Hinweis auf die örtlichen Bauvorschriften diese nicht Bestandteil der Satzung werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Präambel der Planzeichnung wird auf die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 6 NBauO verwiesen. Bereits der Ursprungsbebauungsplan enthielt umfangreiche Örtliche Bauvorschriften, die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 an die heutigen Anforderungen und Formulierungen angepasst wurden.
		Ich bitte um Beachtung der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, insbesondere auch hinsichtlich der Übertragung der im Hinweis Nr. 6 genannten Sichtfelder in die Planzeichnung, sowie um Beachtung der Stellungnahme zum ÖPNV seitens des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen GmbH.	Der Hinweis der Landesstraßenbehörde und des VBN wurde zur Kenntnis genommen (sh. Stellungnahme 6 und 2).
2	VBN Am Wall 165-167 28195 Bremen 11.10.2018	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. 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 zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	EWE NETZ GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 28.10.2018	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 nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen enthalten einen Hinweis zur Berücksichtigung der Versorgungsträger.
		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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kontaktadresse wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE NETZ GmbH	Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.	Die Hinweise werden beachtet.
		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.	
4	BUND Ammerland Zu den Wischen 5 26655 Westerstede 29.10.2018	Durch Nachverdichtung wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Zur Schaffung von neuem Wohnraum ist diese Vorgehensweise der Neuausweisung von Baugebieten der Vorzug zu geben. Dies entspricht eher den Zielen der nationalen Strategie zum Erhalt der biologischen Vielfalt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 25.10.2018	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:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben. Die Bauausführenden müssen sich 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 Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	Die Hinweise werden beachtet. Die Kontaktadresse wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 09.10.2018	Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt nordwestlich an die K 295 „Bremerstraße" an und liegt innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung dienen. Das Plangebiet ist über die vorhandene Gemeindestraße „Holtkamp", die in die K 295 „Bremerstraße" einmündet, erschlossen.	
		Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 295 werden berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Grundsätzliche Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen von Seiten der NLStBV - OL nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Folgendes bitte ich zu beachten:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		1. Bzgl. der Gemeindestraße „Holtkamp" ist zu berücksichtigen, dass im Einmündungsbereich in die K 295 die gemäß RASt 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten sind. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen und einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenzen werden in Anlehnung an die Sichtdreiecke des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11 zurückgenommen. Auf die Darstellung von Sichtdreiecken wird jedoch verzichtet. Ein Hinweis zur Freihaltung der Sichtbereiche wird in die Planunterlagen aufgenommen.
		2. Das Plangebiet wird durch die vom Verkehr auf der K 295 „Bremerstraße" ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der K 295 ausgehenden Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis auf den Ausschluss von Ansprüchen hinsichtlich der von der K295 ausgehenden Emissionen.
		3. Zur Verbesserung der allgemeinen Verständlichkeit des vorgelegten Planentwurfes bitte ich um ergänzende Eintragung der Straßenbezeichnungen K 295 „Bremerstraße" und „Holtkamp" in die Planzeichnung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Straßenbezeichnungen in der Planzeichnung ergänzt.

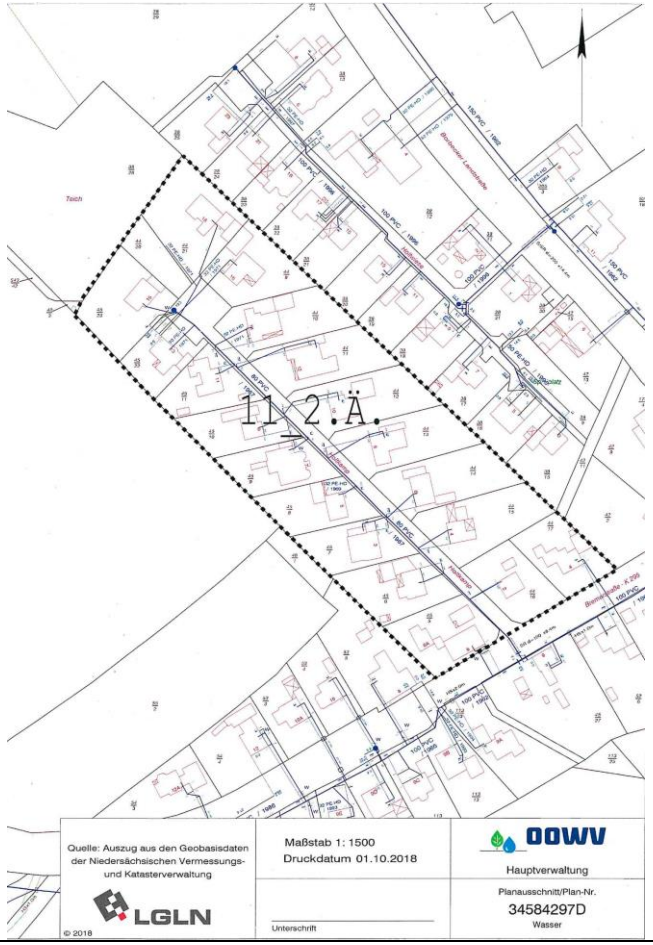
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.	Der Hinweis wird 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.	Der Hinweis wird beachtet.
7	EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 22.10.2018	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 11 Borbeck, Holtkamp abgeben. Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen. In der Straße Holtkamp ist bereits ein Schmutzwasserkanal vorhanden, an diesen müssen die Gebäude, die bei der Nachverdichtung entstehen angeschlossen werden. Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die weiteren Planungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen aufgenommen.

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 01.11.2018	Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Das Plangebiet liegt innerhalb des Flächendenkmals Wiefelstede, Fundstellennummer (FStNr.)106. Dabei handelt es sich um einen weit über 2000 Jahre alten vorgeschichtlichen Siedlungsplatz der vorrömischen Eisenzeit/Römischen Kaiserzeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen redaktionell ergänzt.
		Entdeckt wurde der denkmalgeschützte Siedlungsplatz in den 1990er Jahren im Zuge der Bautätigkeiten für die Bebauung entlang der Straße „Holtwiese" und dem nordwestlich des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebeckens. Die archäologischen Befunde und Funde setzen sich aber zweifellos im Plangebiet fort und wurden bei der Entstehung der Siedlung „Borbeck, Holtkamp" mit Sicherheit auch teilweise zerstört, offenbar ohne dass das Bodendenkmal erkannt oder den Behörden gemeldet wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im Zuge der nun geplanten Nachverdichtung sollen u. a. die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken vergrößert werden. Bei einer Neubebauung drohen dadurch bisher im Boden noch erhaltenen archäologischen Befunde und Funde zerstört zu werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden allein reicht hier zum Schutz des Bodendenkmals nicht aus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Vielmehr bedürfen zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet einer denkmalrechlichen Genehmigung, damit die archäologische Begleitung von Erdarbeiten innerhalb der durch die vorhandene Bebauung noch nicht beanspruchten Bereiche sichergestellt ist.	Der von der Denkmalbehörde formulierte Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen und ist bei künftigen Bauvorhaben zu beachten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 25.10.2018	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.	 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung liegt in der Straße „Holtkamp“ und wird nachrichtlich übernommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu Schutzabständen wird in die Planunterlagen aufgenommen.
		Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die im Bebauungsplan Nr. 11 2. Änderung der Gemeinde Wiefelstede vorgesehene Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss kann entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht Trinkwasser direkt aus unserem Versorgungsnetz versorgt werden. Es ist davon auszugehen, dass über bestehenden Hydranten je nach deren Lage 24 m3/h bis 48 m3/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz bereitgestellt werden können.	Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.
		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 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.	Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Fortsetzung OOWV	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 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 zur Kenntnis genommen.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord mit Schreiben vom 29.10.2018

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1		Private Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.	

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 17.09.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2018 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 17.09.2018 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 20.09.2018 in der Nordwest-Zeitung und vom 20.09.2018 bis 29.10.2018 auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.09.2018 bis 29.10.2018 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)

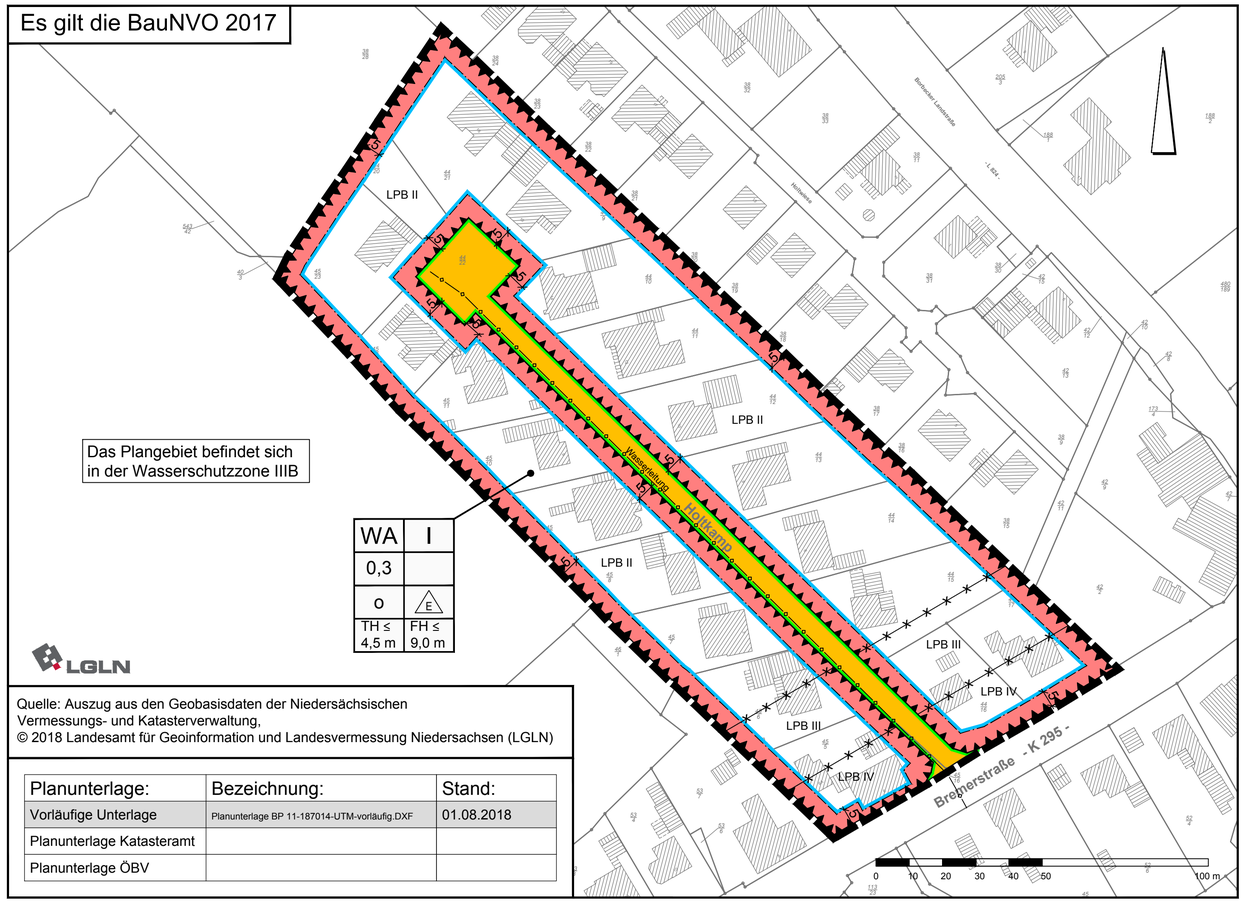
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

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 Katasteramt		
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. 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 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. vergleste 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.

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Boden-verfärbungen 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flächendenkmals Wiefelstede, Fundstellennummer (FStNr.) 106. Gemäß der § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

2. Versorgungsleitungen

Durch das Bebauungsplangebiet führt eine Versorgungsleitung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten (DVGW Arbeitsblatt W 403). Die Versorgungsleitungen darf nicht mit Bäumen überpflanzt werden (gemäß DIN 1998, Punkt 5).

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

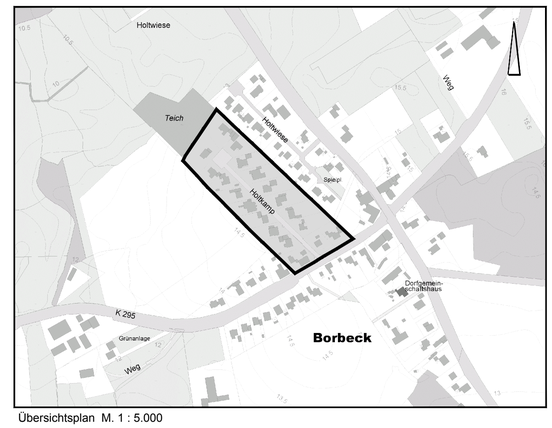
unterirdische Leitung (Nachrichtliche Übernahme)

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

November 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

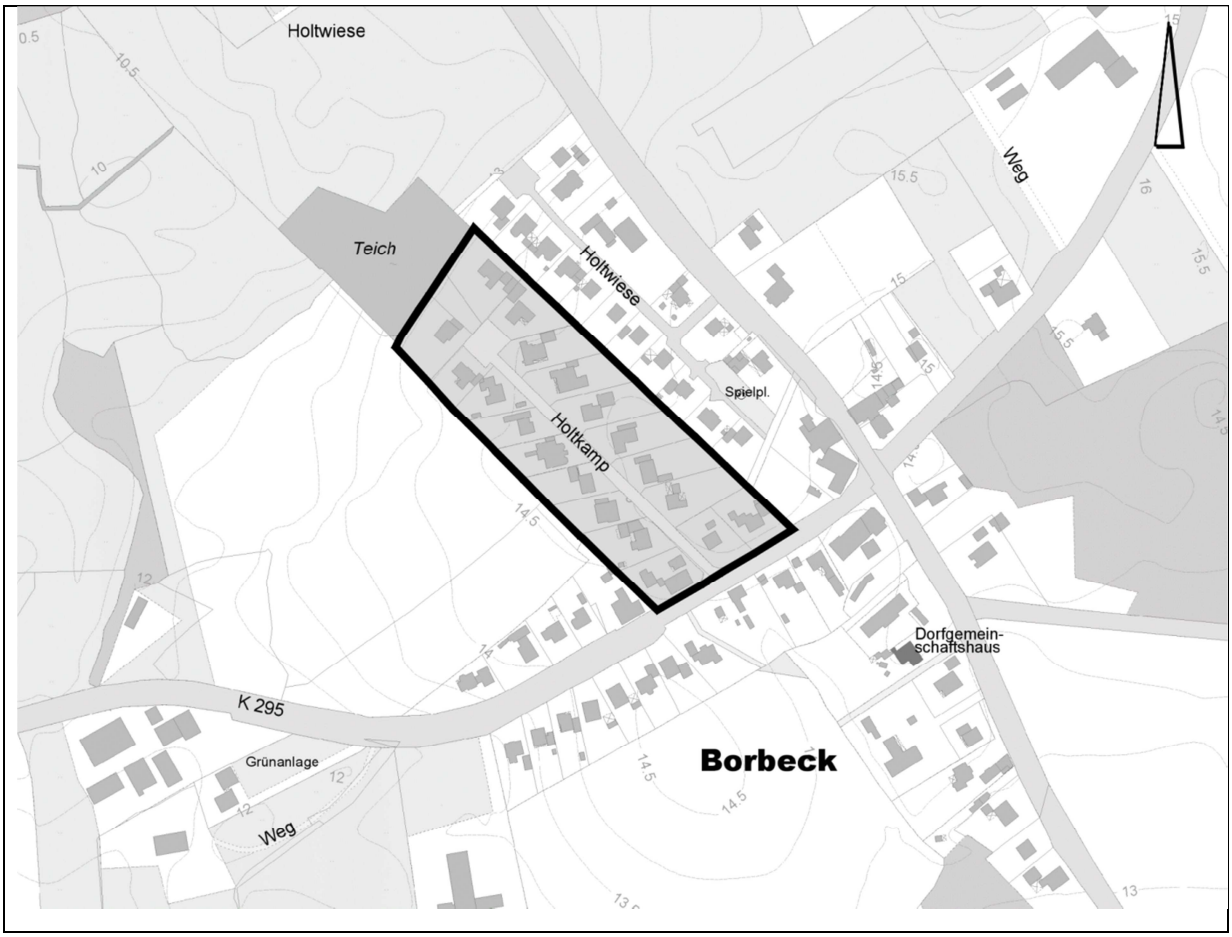
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 11

„Borbeck, Holtkamp“

2. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

November 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

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
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 5
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 6
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 6
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 7
3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 7
3.2 Relevante Abwägungsbelange 8
3.2.1 Belange der Raumordnung 8
3.2.2 Verkehrliche Belange 9
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 9
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz 10
3.2.5 Klimaschutz 11
3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft 11
3.2.7 Sonstige Belange 12
3.2.8 Denkmalpflege 12
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 13
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden 13
4.2 Bauweise / Baugrenzen 13
4.3 Straßenverkehrsflächen 13
4.4 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm 14
4.5 Örtliche Bauvorschriften 14
5. ERGÄNZENDE ANGABEN 15
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 15
5.2 Ver- und Entsorgung 15
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 16

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

▶ Landesraumordnungsprogramm

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

▶ 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.

▶ 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.

▶ 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.



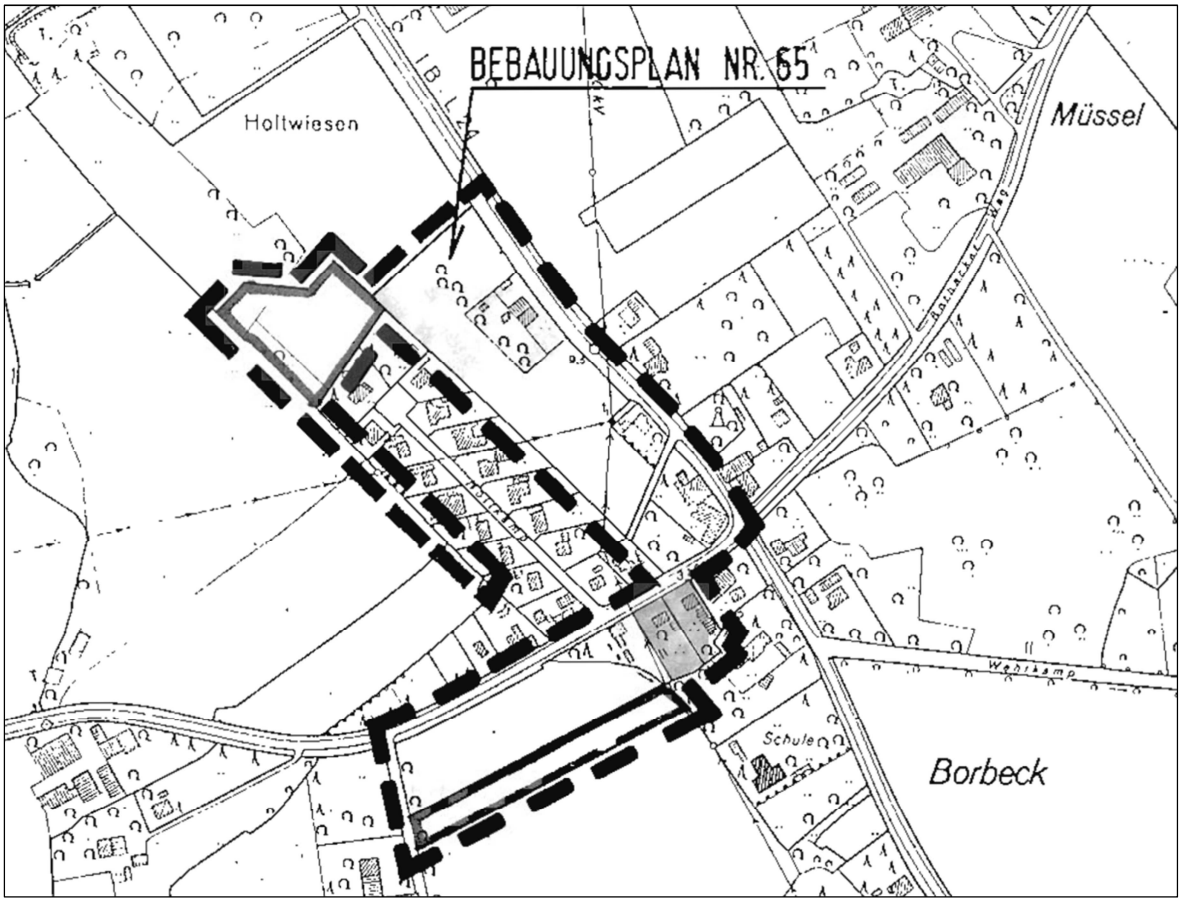
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Borbeck, Holtkamp“ (1965) der Gemeinde Wiefelstede

- **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.



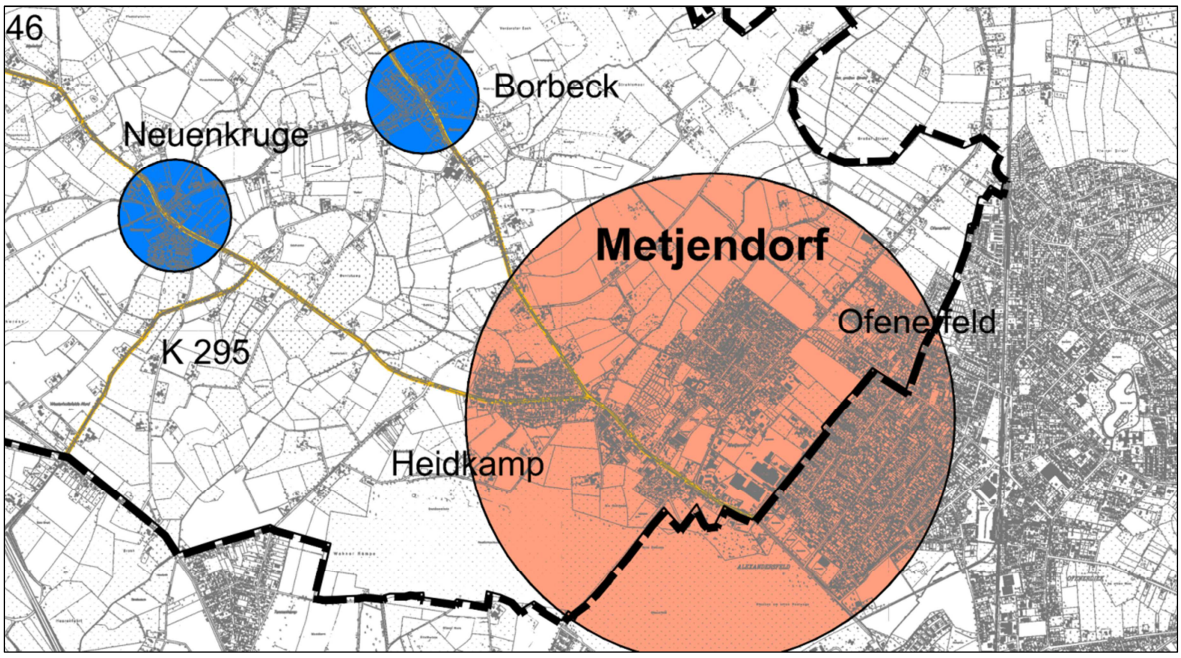
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 65 „Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede-Borbeck“ (1994) der Gemeinde Wiefelstede

▶ 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 Grundstücken gelten bisher eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,35. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenseitig ausgerichtet und lassen eine Be-

bauung 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 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.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge des Verfahrens der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Bürger keine Stellungnahmen abgegeben, die sich gegen die vorliegende Bauleitplanung wenden.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Von Seiten der Fachbehörden wurden 10 Stellungnahmen abgegeben, davon 1 ohne Anregungen und Hinweise. Im Zuge der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

Landkreis Ammerland

Die Untere Bauaufsichtsbehörde regte eine redaktionelle Änderung der Festsetzung Nr. 6 an, der entsprochen wurde. Der Anregung eine abweichende Bauweise festzusetzen, wurde nicht nachgekommen. Die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude ist im Zusammenwirken mit der festgesetzten Bauweise als Einzelhaus, der Traufhöhe und der Gebäudehöhe (4,5m und 9,0 m) ausreichend zur Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung festgesetzt. Bereits durch die GZ von 0,3 wird die Ausdehnung der Baukörper hinreichend begrenzt. Der Hinweis, dass die Örtlichen Bauvorschriften nicht ausreichend in den Verfahrensvermerken hervorgingen, wurde zur Kenntnis genommen. In der Präambel der Planzeichnung wird auf die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 6 NBauO verwiesen. Bereits der Ursprungsbebauungsplan enthielt umfangreiche Örtliche Bauvorschriften, die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 an die heutigen Anforderungen und Formulierungen angepasst wurden. Der Bitte um Aufnahme eines Hinweises zur Oberflächenentwässerung seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises in die Planunterlagen wurde ebenfalls gefolgt.

Die Hinweise des VBN und des BUND Ammerland wurden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise der EWE NETZ GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH wurden beachtet und die Kontaktadresse in die Begründung aufgenommen.

EWE Wasser GmbH

Aus abwassertechnischer Sicht wurden keine Bedenken geäußert.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wurde angeregt, Sichtfelder und einen entsprechenden Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen, die in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperren. Die Baugrenzen werden in Anlehnung an die Sichtdreiecke des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11 zurückgenommen. Auf die Darstellung von Sichtdreiecken wird jedoch verzichtet. Ein Hinweis zur Freihaltung der Sichtbereiche wird in die Planunterlagen aufgenommen. Die Planunterlagen enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis auf den Ausschluss von Ansprüchen hinsichtlich der von der K295 ausgehenden Emissionen. Der Anregung, die Straßenbezeichnungen „Holtkamp“ und „Bremerstraße“ in der Planzeichnung zu ergänzen wird gefolgt.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bestehen gegen die Planung Bedenken. Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand archäologische Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde obertägig nicht sichtbar sind, wird von weiteren Fundstellen im Plangebiet ausgegangen. 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. Zudem sollen zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen, damit die archäologische Begleitung von Erdarbeiten innerhalb der durch die vorhandene Bebauung noch nicht beanspruchten Bereiche sichergestellt ist. Der von der Denkmalbehörde formulierte Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen und ist bei künftigen Bauvorhaben zu beachten.

Seitens der Leitungsträger OOWV, EWE Netz GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH wurden redaktionelle Hinweise zu den Planfestsetzungen gegeben. Diese wurden berücksichtigt sowie die Begründung um Kontaktadressen ergänzt.

Im Ergebnis wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Veränderung der Grundzüge und Ziele der Planung geführt hätten. Die Planunterlagen wurden redaktionell angepasst.

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 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.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.4 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.

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.

---

[1] Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels (2016)

3.2.5 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.

3.2.6 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 Oberflächenentwässerung 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.

3.2.7 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.

3.2.8 Denkmalpflege

Nach Auffassung der Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie liegt das Plangebiet innerhalb des Flächendenkmals Wiefelstede, Fundstellennummer (FStNr.) 106. Dabei handelt es sich um einen weit über 2000 Jahre alten vorgeschichtlichen Siedlungsplatz der vorrömischen Eisenzeit/Römischen Kaiserzeit. Entdeckt wurde der denkmalgeschützte Siedlungsplatz in den 1990er Jahren im Zuge der Bautätigkeiten für die Bebauung entlang der Straße „Holtwiese" und dem nordwestlich des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebeckens. Die archäologischen Befunde und Funde setzen sich aber zweifellos im Plangebiet fort und wurden bei der Entstehung der Siedlung „Borbeck, Holtkamp" vermutlich auch teilweise zerstört, offenbar ohne dass das Bodendenkmal erkannt oder den Behörden gemeldet wurde.

Im Zuge der nun geplanten Nachverdichtung sind gegebenenfalls archäologische Bodenfunde zu erwarten. Es drohen dadurch noch im Boden erhaltene, archäologische Befunde und Funde zerstört zu werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden allein reicht hier zum Schutz des Bodendenkmals nicht aus. Zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung, damit die archäologische Begleitung von Erdarbeiten innerhalb der durch die vorhandene Bebauung noch nicht beanspruchten Bereiche sichergestellt ist. Hierzu wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

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. Die Baugrenzen werden in Anlehnung an die Sichtdreiecke des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 11 zurückgenommen. Auf die Darstellung von Sichtdreiecken wird jedoch verzichtet.

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 Charakters 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. Auf die Darstellung von Sichtdreiecken wird

verzichtet, jedoch werden die Baugrenzen entsprechend der im Bebauungsplan Nr. 11 dargestellten Sichtdreiecke zurückgenommen.

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

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.

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.

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.

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).

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).

Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	17.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	20.09.2018
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	17.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	20.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	20.09.2018 bis 29.10.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	28.09.2018 bis 29.10.2018
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	28.09.2018 bis 29.10.2018
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, 29.10.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1230/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung der Außenbereichssatzung "Mollberg, Mollberger Weg";
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	19.11.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.11.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	17.12.2018	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Mollberg, Mollberger Weg" gemäß § 35 Abs. 6 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 Außenbereichssatzung "Mollberg, Mollberger Weg" lag in der Zeit vom 28.09.2018 bis einschließlich 29.10.2018 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 20.09.2018. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 20.09.-29.10.2018 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2018 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 Außenbereichssatzung "Mollberg, Mollberger Weg" 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 Außenbereichssatzung "Mollberg, Mollberger Weg" gemäß § 35 Absatz 6 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Satzungsentwurf
- Geltungsbereich Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Stellv. Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

Aufstellung der Außenbereichssatzung „Mollberger Weg“

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

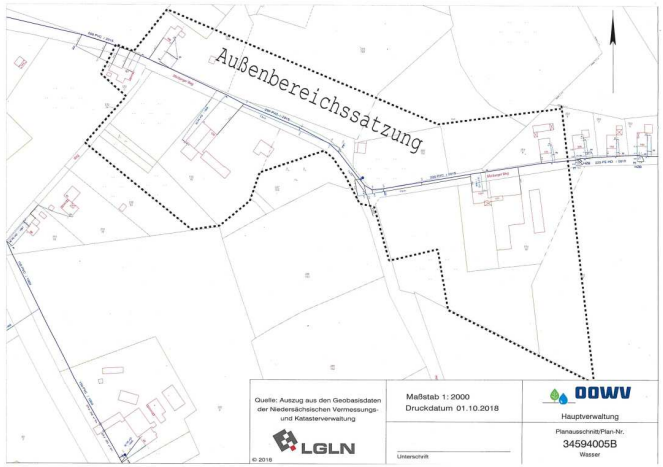
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 22.10.2018	Mögliche Beeinträchtigungen der im Satzungsbereich dargestellten Wallhecken können im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert werden. Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Antrag an meine untere Naturschutzbehörde zu stellen.	Der Hinweis in den Planunterlagen wird um den zweiten Satz ergänzt.
		Es bestehen zwar aus denkmalrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Da jedoch in der Nähe in nördlicher Richtung ein Hügelgräberfeld gefunden wurde, ist im Fall von archäologischen Funden das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Frau Dr. Jana Fries, unverzüglich zu informieren. Auch wenn der nachrichtliche Hinweis bereits im Satzungsentwurf enthalten ist, weist meine untere Denkmalschutzbehörde aus Sensibilitätsgründen noch einmal ausdrücklich darauf hin.	Die Hinweise zu den Bodenfunden werden wie folgt ergänzt. *Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist zu rechnen. Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasser Prinzip) wird in diesem Zusammenhang explizit hingewiesen.* Im weiteren wird auf die Abwägung zum Landesamt für Denkmalpflege hingewiesen.
		Meine untere Landesplanungsbehörde bittet, die Begründung auf Seite 4 wie folgt zu ergänzen: "Die Flächen im Satzungsgebiet sind als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, für die Erholung und für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials gekennzeichnet. Zudem liegen die Flächen innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Der Mollberger Weg ist als regional bedeutsamer Radwanderweg dargestellt."	Die Hinweise werden beachtet; die Begründung wird angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die Bestimmungen Nr. 2.2 (dienende Vorhaben), 3.1 d. (Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze) sowie 3.1 e. (Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 18 m) sind grammatikalisch zu überarbeiten. Außerdem ist mir die in der Bestimmung 3.1 e. als Höhenbezugspunkt genannte Straße "Am Sülster" zwar aus der Stadt Westerstede, nicht jedoch aus der Gemeinde Wiefelstede bekannt.	Die textlichen Bestimmungen werden redaktionell angepasst. Höhenbezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante Fahrbahn der Straße „Mollberger Weg“.
		Im Beteiligungsschreiben ist eine fehlerhafte Verfahrensart genannt ("beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB"). Die richtigen Verfahrensrechtsgrundlagen können der Überschrift dieser Stellungnahme entnommen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen (Begründung) wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen 11.10.2018	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. 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 zur Kenntnis genommen.
3	Niedersächsische Landesforsten Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Zetel 12.10.2018	Innerhalb des Plangebiets stockt auf dem Flurstück 287/106 Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Sofern Bebauung realisiert werden soll, sind insbesondere die Gesetzesvorgaben zur Waldumwandlung (§ 8 NWaldLG) sowie die raumordnerischen Vorgaben zum Abstand zwischen Bebauung und Wald zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord, Im Dreieck 12, 26127 Oldenburg 29.10.2018	der Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung befindet sich im Ortsteil Mollberg und verläuft beidseitig des "Mollberger Wegs". Südlich bzw. südwestlich des Plangebietes befinden sich Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben. Die auf den Hofstellen vorhandenen Stallgebäude weisen zum Plangebiet Entfernungen von mindestens 200 m auf. Bedingt durch die Entfernung der vorgenannten Betriebe zum Plangebiet sind im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
5	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 – 26121 Oldenburg 29.10.2018	seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Wie bereits in den Antragsunterlagen unter 3.2.6 „Denkmalpflege“ ausgeführt, befindet sich weniger als 100 m nördlich des Plangebietes ein denkmalgeschütztes vorgeschichtliches Hügelgräberfeld (Wiefelstede, FStNr. 25-29). Die Grabhügel sind aber nach unserem Kenntnisstand größtenteils obertägig auch noch erkennbar. Ferner befindet sich unmittelbar im Nordosten an das Plangebiet angrenzend eine sog. Pingoruine, deren erhöhter Randbereich ein deutlich erhöhtes Siedlungspotential aufweist. Im Plangebiet muss daher mit weiteren, bisher unbekannten Bestattungs- und Siedlungsplätzen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.	Die Hinweise werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen. Durch die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird festgelegt, 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. Der Satzungsbereich bleibt weiterhin Außenbereich, sodass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Somit sind die archäologischen Belange zunächst kein Planungshindernis, sondern im Baugenehmigungsverfahren weitergehend einer Prüfung zu unterziehen. Die erforderlichen Prüfschritte können daher grundsätzlich bei den jeweiligen Zulassungsverfahren erfolgen.

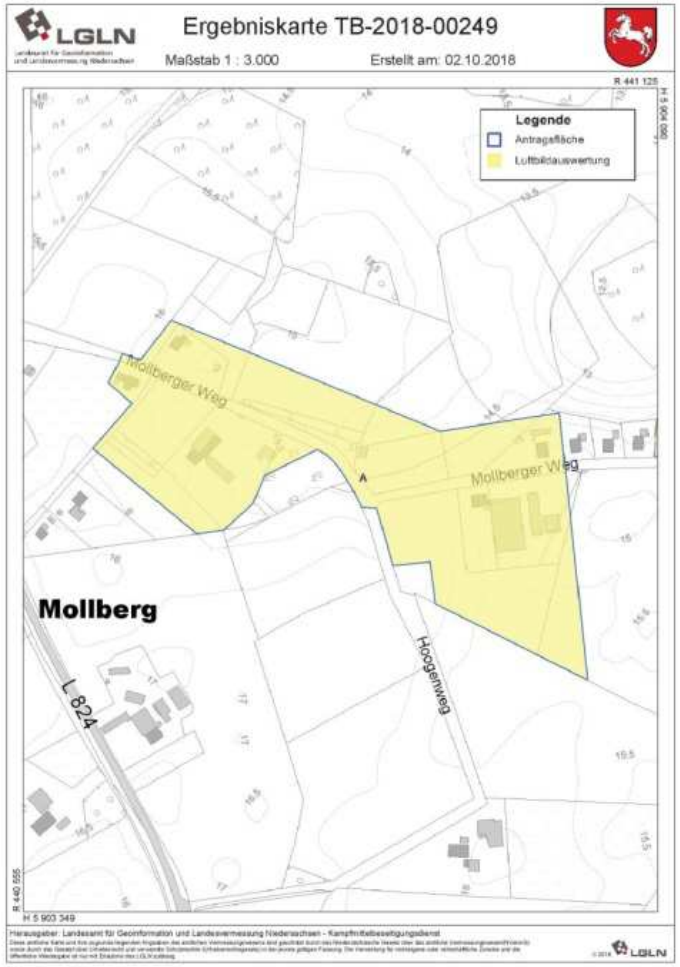
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege	Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden allein ist hier nicht ausreichend. Vielmehr ergeben sich für den bisher unbebauten Bereich 1 des Satzungsgebietes folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:	Die Hinweise zu den Bodenfunden werden wie folgt ergänzt. *Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist zu rechnen. Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasser Prinzip) wird in diesem Zusammenhang explizit hingewiesen.*
		– Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. – Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. – Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. – Wir regen an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.	Mit dem Landesamt wurde bezüglich der Umsetzung und möglicher Kosten Rücksprache gehalten. Seitens des Landesamtes wird empfohlen, die Prospektion aller Grundstücke – insbesondere für den Bereich 1 - in einem Zug durchzuführen, um Zeit und Kosten zu sparen. Die Prospektion auf den Zeitpunkt des jeweiligen Baues zu verschieben wird nicht empfohlen, da es im Fall von Archäologie in den jeweiligen Grundstücken zu wochenlangen Bauverzögerungen kommen kann. Auch wären die Kosten für die Grabung in diesem Fall völlig unklar. Die Umsetzung der Baumöglichkeiten wäre damit für die künftigen Bauherren sowohl zeitlich als auch kostenmäßig nur schlecht kalkulierbar. Nach einer Prospektion könnte genauer abgeschätzt werden, ob überhaupt Denkmalsubstanz im Boden ist, wo genau und wie hoch die Kosten für Ausgrabungen wären. Am 16.11.2018 soll mit den Eigentümern im Satzungsgebiet zur weiteren Vorgehensweise eine Abstimmung erfolgen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	OOWV, Georgstraße 4, 29919 Brake 25.10.2018	wir haben die Aufstellung der oben genannten Satzung zur Kenntnis genommen.	
		Im Bereich des Satzungsgebietes 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 Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hauptversorgungsleitung befindet sich im Mollberger Weg und wird nachrichtlich übernommen. Auf die Schutzbestimmungen wird hingewiesen.
		Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als voll erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig gemeinsam festlegen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		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. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um keinen Bebauungsplan, sondern um eine Außenbereichssatzung handelt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	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.
		Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten, um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.
		Evtl. 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 den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss wird um eine Ausfertigung einer genehmigten Satzung gebeten	Der Hinweis wird beachtet.
			Die Anlage wird beachtet.

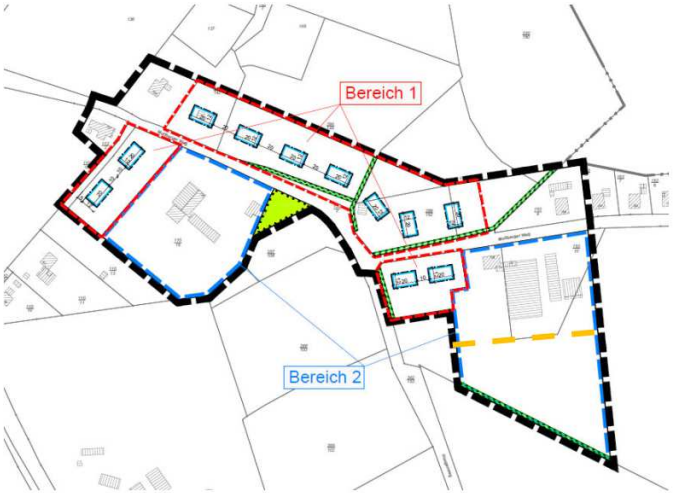
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 * 30179 Hannover 29.10.2018	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH 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.
8	EWE Netz GmbH, Zum Stadtpark 2, 26655 Westerstede 28.09.2018	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 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-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	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.
9	LGLN Regionaldirektion Hameln -Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34-36 30171 Hannover 02.10.2018	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - 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 unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Möglichkeit der Gefahrenerforschung und die Kontaktadresse werden in die Planunterlagen aufgenommen. Die nachfolgenden Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN Regionaldirektion Hameln -Hannover Kampfmittelbeseiti-gungsdienst	LGLN **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen** **Regionaldirektion Hameln - Hannover** Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34-36, 30171 Hannover **TB-2018-00249** **Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung** **Betreff: Wiefelstede, AB-Satzung "Mollberg, Mollberger Weg"** Antragsteller: Gemeinde Wiefelstede FD Bauverwaltung **Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):** Empfehlung: Luftbildauswertung **Fläche A** *Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. *Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. *Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt. *Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt. *Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	BUND Kreisgruppe Ammerland c/o Susanne Grube, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede 29.10.2018	zu der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Wiefelstede im Ortsteil Mollberg für einen Teilbereich am Mollberger Weg, erstellt durch die die Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, geben wir im Namen des BUND, Kreisgruppe Ammerland, vertreten durch den Vorstand, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede, folgende Stellungnahme ab. **1. Allgemein** Die geplante Bebauung im Außenbereich und die damit verbundene Versiegelung und Inanspruchnahme von Freiflächen sehen wir kritisch. Neue Baugebietsflächen sollten sich auf die Ortslagen von Wiefelstede und Metjendorf beschränken, um den Außenbereich vor weiterer Zersiedelung zu verschonen. Mit der Planung werden die Zersiedelung der Landschaft und der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen vorangetrieben. Mit den Flächen gehen auch ihre Gemeinwohlfunktionen wie Hochwasser- und Grundwasserschutz, Immissionsschutz oder Klimaschutz unwiederbringlich verloren. Immer noch dehnt sich in Deutschland die Siedlungs-und Verkehrsfläche zulasten der unbebauten Fläche stetig aus. Zwar hat sich der Flächenverbrauch von durchschnittlich mehr als 120 Hektar pro Tag in den 1990er Jahren auf nunmehr rund 70 Hektar pro Tag abgeschwächt. Aber ohne zusätzliche Anstrengungen wird das in der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt verankerte Ziel einer Reduzierung des Flächenverbrauchs auf bundesweit höchstens 30 Hektar pro Tag bis 2020 nicht erreicht. Eine „zusätzliche Anstrengung“ ist z. B., den Außenbereich von zusätzlicher Bebauung frei zu halten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung von Bauplätzen ist erforderlich, um nachrückenden Generationen die Möglichkeit einer Ansiedlungsmöglichkeit im Ort zu geben. 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 neben der Unterbringung in den zentralen Ortslagen Wiefelstede und Metjendorf auch ca. 10,41 ha in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gesichert werden. Insofern entspricht die Schaffung von Bauplätzen in der dörflichen Lage in Mollberg dem Zielkonzept der Gemeinde Wiefelstede. Auch sieht die Raumordnung eine Siedlungsentwicklung außerhalb der zentralen Orte vor. Unter D 1.5 zu den Erläuterungen zum RROP 1996 wurde 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“.* Daher greift die Gemeinde Wiefelstede in Mollberg zu dem Instrument der Außenbereichsatzung, um in einem bereits vorbelasteten Bereich in geringem Maße Baumöglichkeiten zu schaffen. Die Erschließung ist hier durch den Mollberger Weg mit Anbindung an die L 824 mit ÖPNV-Anschluss bereits gesichert. Die vorhandene Infrastruktur wird damit genutzt. Zudem wird der Verbrauch von Außenbereichsflächen durch nähere Bestimmungen wie Einzelbauteppiche und versiegelungsabhängige Pflanzgebote in der Satzung minimiert. Der Flächenverbrauch ist aufgrund der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur geringer als bei Neubaugebieten.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung BUND	**2. Redaktionelle Hinweise**	
		In der Planzeichnung fehlt eine erläuternde Legende. Die Satzung erläutert zwar den Hintergrund der rot und blau markierten Bereiche 1 und 2. Es bleiben aber die grünen linienhaften und die grüne flächige Signaturen im Dunkeln. Ohne Legende ist die Planzeichnung nicht aus sich selbst heraus verständlich.	Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird um eine Legende ergänzt.
		Im Satzungsentwurf Seite 1, Nr. 3.1 e. und auf S. 12 der Begründung muss die Straße „Am Sülster“ ersetzt werden durch „Mollberger Weg“.	Der Hinweis wird beachtet, die Straßenbezeichnung wird korrigiert.
		3. Inhaltliches	
		Wenn die Gemeinde Wiefelstede die Absicht der Außenbereichssatzung weiter verfolgt, wird zu folgenden inhaltlichen Punkte Stellung genommen.	Die Gemeinde wird das Verfahren zum Erlass der Außenbereichssatzung weiter verfolgen.
		3.1 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung	
		Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung orientiert sich weitgehend an der bereits vorhandenen Bebauung. Wenn man nun also den Außenbereich in Mollberg entwickeln will, dann nimmt die Grenze des Geltungsbereichs die vorhandene Bebauung auf. Lediglich im Bereich der Tischlerei an der Südostgrenze ragt der Geltungsbereich weit und unnatürlich in die landwirtschaftliche Nutzfläche hinein. Das nachfolgende Luftbild zeigt die gegenwärtige Situation:	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.
			Daher sollen am Mollberger Weg durch eine Satzung Bauplätze geschaffen werden. Gleichzeitig soll auch den bestehenden gewerblichen Nutzungen eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden. Daher wurden die Tischlerei und der Hof Mollberg mit der gewerblichen Ferienwohnungsvermietung in den Satzungsbereich einbezogen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung BUND	Nachfolgend ein Auszug aus der Planzeichnung zum Satzungsentwurf. Wir schlagen vor, den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung im südöstlichen Bereich zu ändern und zwar dahingehend, dass der unnatürlich in die landwirtschaftliche Nutzfläche hinein reichende Bereich verkleinert wird. Die gestrichelte gelbe Linie stellt unseren Abgrenzungsvorschlag dar. Die Tischlerei könnte ich dann immer noch nach Westen ausdehnen. Ggf. müsste auf einen der beiden westlich angrenzenden Wohnbauplätze verzichtet werden.  	Die Abgrenzung für den Bereich der Tischlerei orientiert sich an den vorhandenen Flurstücken und naturräumlichen Gegebenheiten. Damit wird neben der bestehenden Nutzung auch eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt. Dieses bedeutet nicht, dass dieser Bereich komplett gewerblich genutzt werden. Vielmehr bieten die Entwicklungsflächen eine flexible Anordnung künftiger Erweiterungsvorhaben einschließlich erforderlicher Ausgleichsflächen. Eine gewerbliche Ausdehnung nach Westen ist nicht zielführend, da gegenüberliegend Bauplätze für eine Wohnbebauung vorgesehen sind. Die Anregung, das Satzungsgebiet zu reduzieren, wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt.
		3.2 Wallhecken Im Satzungsentwurf wird unter „nachrichtliche Hinweise“ zu Wallhecken folgendes ausgeführt: *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.*	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung BUND	Selbst, wenn es sich nur um Hinweise handelt, wird mit dieser Formulierung indirekt ermöglicht, Wallhecken zu beeinträchtigen. Wegen des Schutzstatus der Wallhecken und unter Berücksichtigung von Punkt 2.2 der Satzung, nämlich das Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung, sehen wir das kritisch. Die geplanten Wohnbebauungen können sich nur in die Eigenart des Landschaftsbildes einfügen, wenn die Landschaftsbild prägenden, vorhandenen Wallhecken erhalten bleiben. Eine Beeinträchtigung sollte weitestgehend vermieden werden. Falls sie nicht vermieden werden kann, sollte eine Kompensation in unmittelbarer Nähe erfolgen. Aus diesem Grund schlagen wir folgende Formulierung vor (Änderungen in rot):	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mögliche Beeinträchtigungen der im Satzungsbereich dargestellten Wallhecken können im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert werden. Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Antrag an meine untere Naturschutzbehörde zu stellen. Hierauf wurde in der Stellungnahme des Landkreises vom 22.10.2018 explizit hingewiesen.
		Die im Satzungsgebiet vorhandenen Wallhecken werden nachrichtlich übernommen und sind gemäß § 29 BNatSchG geschützt. Eine Beeinträchtigung der geschützten Wallhecken durch heranrückende Bebauung ist zu vermeiden. Notwendige Wallheckendurchbrüche zum Zwecke der Erschließung von Baugrundstücken sind entsprechend der betroffenen Wallheckenabschnitte in unmittelbarer Nähe durch Neuanlage von Wallhecken zu kompensieren (z. B. direkt hinter den Grundstücken). Die Begründung ist entsprechend anzupassen.	Die Ergänzungen des Hinweises sind nicht erforderlich, da der Umgang mit geschützten Wallhecken nach den Vorgaben des Landkreises Ammerland ausreichend geregelt sind. Die näheren Bestimmungen ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Die Anregung, den Hinweis zu ergänzen, wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt.
		Zwischen dem Mollberger Weg und den geplanten Baugrundstücken befinden sich alte Wallhecken mit teilweise sehr alten Bäumen, die vielfach Höhlen und Spalten aufweisen. Sie sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten und stellen potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Holz bewohnende Käfer dar. In der Begründung heißt es dazu: 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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die näheren Bestimmungen ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
		Aus unserer Sicht muss der vorsorgende Schutz der alten Bäume weiter gehen. Die Wallheckendurchbrüche müssten auf Stellen beschränkt werden, die keine alten Bäume aufweisen. Falls dies nicht möglich ist, müssen die alten Bäume vor dem Fällen von ausgewiesenen Experten auf das Vorkommen von Fledermäusen und Holzkäfern untersucht werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die näheren Bestimmungen ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung BUND	Die Wallhecken sollten außerdem nicht in den Privatbesitz übergehen, sondern dem öffentlichen Raum der Straße zugeschlagen werden.	Die Anregung ist nicht umsetzbar, weil sich die Wallhecken größtenteils im Privatbesitz befinden. Eine Übernahme in öffentliches Eigentum ist nicht praktikabel.
		Auf der Rückseite der Grundstücke zur freien Landschaft hin wird die Pflanzung von Strauchhecken, aber auch von Einzelbäumen gefordert. Es sollten ausnahmslos Hecken gepflanzt werden, um den entstehenden Siedlungsbereich von den Freiflächen abzugrenzen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die näheren Bestimmungen ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt und berücksichtigen die örtliche Situation. Die Anpflanzung von Hecken kann z.B. nicht zielführend sein, wenn bereits ein Siedlungsrand vorhanden ist.
		3.3 Vermeidung von „Steinwüsten“	
		Es ist zunehmend zu beobachten, dass in Baugebieten - selbst auf dem Land - „Steinwüsten“ Einzug halten. Die Vorgärten werden mit Steinen, Schotter oder Kies zugeschüttet, teilweise auch auf Folien, als Gartenzäune fungieren so genannte Gabionen, in Gitterbehälter eingelagerte Steinschüttungen. Die ökologischen Folgen dieser trist-grauen Gartenmode: In diesen Gärten wächst nichts mehr, kein Tier findet Unterschlupf, humusreicher Gartenboden wird durch dicke Steinschichten abgedeckt, im Sommer heizen sich die Flächen stark auf, im Winter ist die Auskühlung stärker. In Schattenlagen können sich Moosbeläge bilden, die dann später ggf. mit Gift beseitigt werden. Um die umweltschädlichen Auswirkungen dieser Modeerscheinung zu verhindern, sollte bereits auf der Ebene der Außenbereichssatzung unter „nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit“ dafür gesorgt werden, dass solche Steinwüsten nicht errichtet werden dürfen. Andernfalls wäre dies als Beeinträchtigung in der Kompensationsermittlung zu bilanzieren. In die Außenbereichssatzung sinngemäß aufzunehmender Formulierungsvorschlag:	Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Außenbereichssatzung nicht mit einem klassischen Baugebiet zu vergleichen ist. Die Satzung erleicht die Umsetzung von sonstigen Bauvorhaben im Außenbereich, hat aber nicht den Regelungsgehalt eines Bebauungsplanes. Die näheren Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben im Bereich 1 beschränkt sich daher auf Maßnahmen zur Reduzierung der baulichen Ausdehnung und zum Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung. Die Umsetzung von Bauvorhaben bedarf immer einer Prüfung, ob diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Daher sind nicht unbegrenzte Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, sondern erfordern ein Einfügen in die vorhandenen Strukturen. Eine weitergehende Regelung ist daher entbehrlich.
		Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsfläche gärtnerisch zu gestalten sind. Die Anlage von flächendeckenden Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig. Einfriedungen mit Gabionen o. ä. sind unzulässig.	Die Anregung, eine Festsetzung zur Gestaltung der Außenbereiche aufzunehmen, wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt.
		Über eine Berücksichtigung unserer Hinweise würden wir uns freuen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 09.10.2018
2. GASCADE Gastransport GmbH mit Schreiben vom 15.10.2018 und 16.10.2018
3. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 28.09.2018
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg, Schreiben vom 01.10.2018
5. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 01.10.2018
6. Exxon Mobil , Schreiben vom 28.09.2018 und 01.10.2018
7. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt vom 23.10.2018
8. Deutsch Telekom GmbH, Schreiben vom 25.10.2018
9. Gemeinde Rastede, Schreiben vom 23.10.2018

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Einwender 1 01.10.2018	mir geht es um die Außenbereichssatzung für Mollberg. ich würde gerne einmal anmerken, dass Sie anscheinend das falsche Vorschaubild für die Satzung ausgewählt haben. Es zeigt die Satzung "Wiefelstede-Bäke". Außerdem hätte ich noch eine Nachfrage bezüglich Punkt 3e: *"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."* Weshalb wird hier die Straße "Am Sülster" gewählt? Und wo soll diese innerhalb der Gemeinde Wiefelstede sein?	Das Vorschaubild wurde angepasst. Die textlichen Bestimmungen werden redaktionell angepasst. Höhenbezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante Fahrbahn der Straße „Mollberger Weg“.
2	Einwender 2 25.10.2018	In dem Bereich der Planung liegen die von mir landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen: 286/103, 285/102,101 Ackerland am Hoogenweg 289/152, 230/150,151, 77/54 Grünland und Ackerland am Steinmoor. Mein Anliegen ist, dass die Zufahrt zu den Flächen am Steinmoor gewahrt bleibt. Die bewirtschaftete Fläche am Steinmoor beträgt 16,0583 ha. Die einzige Zufahrt zu den ganzen Ländereien am Steinmoor erfolgt über die Zufahrt an der Ecke Hoogenweg und Mollberger Weg. Eine andere Zuwegung ist außer im vorderen Bereich nicht möglich. Sei der Planung ist außerdem darauf zu achten, dass ausreichend Platz in der Zuwegung für die landwirtschaftlichen Bestell-, Pflege- und Erntemaschinen erhalten bleibt. Bei der Größe der Fläche bleibt es auch nicht aus, dass es zu Lärmstörungen, Staubemissionen und Verschmutzungen, besonders im vorderen Bereich, während der Arbeiten im Laufe des Jahres kommen kann. Ich bitte um Beachtung meines Anliegens in der weiteren Planung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Außenbereichssatzung nicht mit einem klassischen Baugebiet zu vergleichen ist. Die Satzung erleicht die Umsetzung von sonstigen Bauvorhaben im Außenbereich, hat aber nicht den Regelungsgehalt eines Bebauungsplanes. Die Umsetzung von Bauvorhaben bedarf immer einer Prüfung, ob diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Daher sind nicht unbegrenzte Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, sondern erfordern ein Einfügen in die vorhandenen Strukturen. Auch sind die Flächen im plangebiet weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen und haben nicht den Schutzanspruch eines durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietes. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Einwender 3 29.10.2018	hiermit möchte ich gerne auf die momentan schlechte Internet/Breitbandversorgung am Mollberger Weg aufmerksam machen. Ab dem "Hof Mollberg" folgt noch eine alte Überlandleitung, welche den restlichen Mollberger Weg bis zur Gemeindegrenze Nethen versorgt. In diesem Bereich kommt es oft zu Schwankungen und mit einem teuren Tarif der EWE sind nur maximal ca. 13 Mbit im Download und ca. 1,1 Mbit im Upload möglich. Über einen Telekom-Tarif deutlich weniger. Bereits in diesem Jahr wurde die Überlandleitung bereits zweimal durch Äste etc. durchtrennt und beschädigt und deshalb fiel am Rest der Straße für jeweils eine Woche Telefon und Internet komplett aus. Falls nun mehrere neue Haushalte entlang dieser Leitung entstehen und an der vorhandenen Überlandleitung angeschlossen werden, befürchten wir, dass uns noch weniger Bandbreite erreicht. Daher würden wir als Anwohner gerne wissen, ob in Zukunft ein Ausbau dieser Leitung angedacht ist, da laut Breitband Kompetenz Zentrum bereits Leerrohre und Glasfaserkabel an der Oldenburger Landstraße verlegt wurden. Es liegt sicherlich in Ihrem Interesse, dass neue Bauherren in diesem Gebiet einen vernünftigen und heutzutage notwendigen schnellen Internetanschluss bekommen.	Die Hinweise zu den Defiziten der Breitbandversorgung werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Vodafone ist keine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes geplant. Hinweise zur Versorgung mit Breitbandkabeln wurden in diesem Verfahren nicht gegeben.

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 „Mollberger Weg“, wird auf 9,00 m begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Es sind Gebäude bis zu einer 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

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.

Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Im Siedlungsraum befinden sich ein ehemaliges Grabhügelfeld und eine Pingoruine, die archäologieverdächtig ist. Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist zu rechnen. Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasser Prinzip) wird in diesem Zusammenhang explizit hingewiesen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Durch das Bebauungsplangebiet führt eine Versorgungsleitung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten (DVGW Arbeitsblatt W 403). Die Versorgungsleitungen darf nicht mit Bäumen überpflanzt werden (gemäß DIN 1998, Punkt 5).

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. Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Antrag an meine untere Naturschutzbehörde zu stellen.

Waldflächen

Innerhalb des Plangebiets stockt auf dem Flurstück 287/106 Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Bei der Beseitigung von Waldflächen oder bei dem Heranrücken der Bebauung an Waldflächen sind die Gesetzesvorgaben zur Waldumwandlung (§ 8 NWaldLG) sowie die raumordnerischen Vorgaben zum Abstand zwischen Bebauung und Wald zu berücksichtigen.

Kampfmittel

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung zur Erforschung des Kampfmittelverdachts durchgeführt werden soll, können Informationen über folgende Kontaktadresse abgerufen werden

http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html

Mollberg

Legende

- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche
- Wallhecken
- Waldfläche
- unterirdische Leitung (Wasserleitung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aussenbereichssatzung

Bereich 1

Bereich 2

Wasserleitung

Mollberger Weg

Oldenburger Landstraße - L 824

Hoogenweg

Gemeinde Wiefelstede

Außenbereichssatzung
gemäß § 35 (6) BauGB
Mollberg

November 2018

M. 1 : 2.000

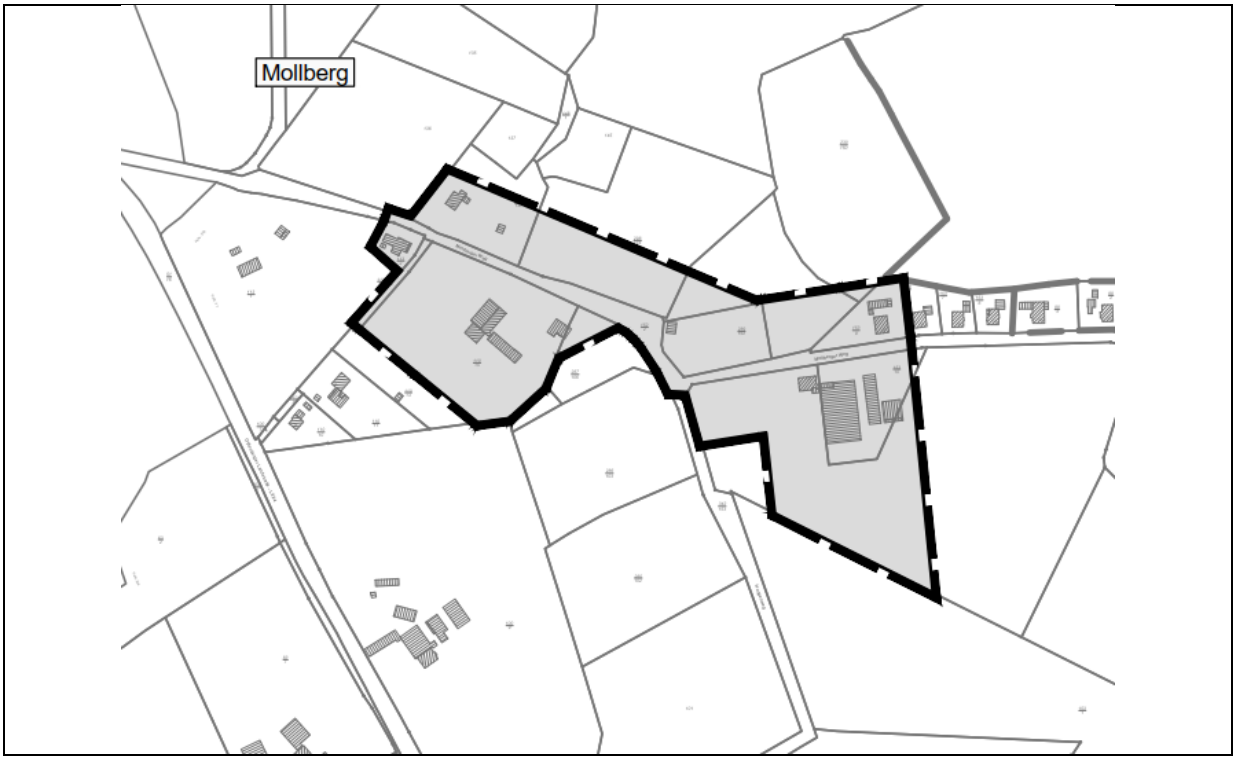
NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Außenbereichssatzung in Mollberg

gemäß § 35 BauGB



Übersichtsplan

November 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

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 8
3.2.1 Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung 8
3.2.2 Belange der Raumordnung 8
3.2.3 Verkehrliche Belange 9
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 9
3.2.5 Oberflächenentwässerung 9
3.2.6 Belange von Natur und Landschaft 10
3.2.8 Artenschutz 12
3.2.9 Klimaschutz 13
3.2.6 Denkmalpflege 13
3.2.7 Belange der Landwirtschaft 15
3.2.8 Belange des BUND, Kreisgruppe Ammerland 15

4. INHALT DER SATZUNG 17
4.1 Geltungsbereich der Satzung 17
4.2. Art der baulichen Nutzung 17
4.3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit 17

5. ERGÄNZENDE ANGABEN 18
5.1 Ver- und Entsorgung 18
5.2 Daten zum Verfahrensablauf 19

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 Bauflächen zur Eigenentwicklung der Wohnnutzung und für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe 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 der Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials gekennzeichnet. Zudem liegen die Flächen innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Der Mollberger Weg ist als regional bedeutsamer Radwanderweg 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 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 drei Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Einwender 1

In der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass das Vorschaubild in der Internetbekanntmachung und der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe nicht richtig ist. Die Hinweise werden beachtet. Das Vorschaubild wurde angepasst. Die textlichen Bestimmungen werden redaktionell angepasst. Höhenbezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante Fahrbahn der Straße „Mollberger Weg“.

Einwender 2

In der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen südlich der Einmündung Hoogenweg/Mollberger Weg nicht eingeschränkt werden darf und dass es durch die landwirtschaftliche Nutzung zu Lärmstörungen, Staubemissionen und Verschmutzungen kommen kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Außenbereichssatzung nicht mit einem klassischen Baugebiet zu vergleichen ist. Die Satzung erleicht die Umsetzung von sonstigen Bauvorhaben im Außenbereich, hat aber nicht den Regelungsgehalt eines Bebauungsplanes. Die Umsetzung von Bauvorhaben bedarf immer einer Prüfung, ob diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Daher sind nicht unbegrenzte Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, sondern erfordern ein Einfügen in die vorhandenen Strukturen. Auch sind die Flächen im plangebiet weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen und haben nicht den Schutzanspruch eines durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietes.

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Einwender 3

In der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass die Telekommunikationsversorgung Defizite aufweist und dass sich dieses durch eine zusätzliche Bebauung nicht noch verstärken dürfte. Außerdem besteht Auskunftsbedarf, ob ein Ausbau der Leitungen angedacht ist.

Die Hinweise zu den Defiziten der Breitbandversorgung werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Vodafone ist keine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes geplant. Hinweise zur Versorgung mit Breitbandkabeln wurden in diesem Verfahren nicht gegeben.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 19 Stellungnahmen abgegeben, davon 9 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Es wurde darauf hingewiesen, dass mögliche Beeinträchtigungen der Wallhecken im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert werden können und hierzu im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Antrag zu stellen ist. Der Hinweis in den Planunterlagen wird hierzu ergänzt.

Es bestehen zwar aus denkmalrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, es wird aber aufgrund der vorhandenen Fundstellen (Hügelgräberfeld) ausdrücklich auf die Meldepflicht zu Bodenfunden hingewiesen. Hierzu werden die Hinweise ergänzt. Im Weiteren wird auf die Abwägung zum Landesamt für Denkmalpflege hingewiesen.

Die Hinweise zu den Belangen der Raumordnung werden beachtet; die Begründung wird angepasst.

Die textlichen Bestimmungen werden redaktionell angepasst. Höhenbezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante Fahrbahn der Straße „Mollberger Weg“.

Niedersächsische Landesforsten Neuenburg

Der Hinweis zum Waldvorkommen und zum erforderlichen Ersatz im Falle der Beseitigung wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Der Hinweis, dass die Aussagen zur ÖPNV-Versorgung begrüßt werden, wird zur Kenntnis genommen.

LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord

Die Hinweise zu den Belangen der Landwirtschaft werden in die Begründung aufgenommen.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg

Die Hinweise zu den Bodenfunden und daraus resultierenden Anforderungen an den Bodenschutz werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

OOWV

Die Hinweise zur Versorgungsleitung werden zur Kenntnis genommen. Die Hauptversorgungsleitung befindet sich im Mollberger Weg und wird nachrichtlich übernommen. Auf die Schutzbestimmungen wird hingewiesen. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um keinen Bebauungsplan, sondern um eine Außenbereichssatzung handelt.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH

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

LGLN Regionaldirektion Hameln –Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur Möglichkeit der Gefahrenerforschung und die Kontaktadresse werden in die Planunterlagen aufgenommen.

BUND Kreisgruppe Ammerland

Der BUND hat Bedenken gegen die Baumöglichkeiten im Außenbereich und hierzu einige Anregungen geäußert. Hierzu wurde die Abwägung um ein Kapitel ergänzt. Die redaktionellen Hinweis werden beachtet. Die Planzeichnung wurde um eine Legende ergänzt. Die Straßenbezeichnung des Bezugspunktes für die Gebäudehöhe wurde korrigiert.

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.

Innerhalb des Plangebiets stockt auf dem Flurstück 287/106 Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Sofern Bebauung realisiert werden soll, sind insbesondere die Gesetzesvorgaben zur Waldumwandlung (§ 8 NWaldLG) sowie die raumordnerischen Vorgaben zum Abstand zwischen Bebauung und Wald zu berücksichtigen.



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.

---

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

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.

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.

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.

Nördlich der vorhandenen Siedlung am Mollberger Weg – außerhalb des Satzungsgebietes - befindet sich weniger als 100 m ein vorgeschichtliches Hügelgräberfeld (Wiefelstede, FStNr. 25-29). Die Grabhügel sind aber nach Kenntnisstand des Nds Landesamtes für Denkmalpflege größtenteils obertägig auch noch erkennbar. Ferner befindet sich unmittelbar im Nordosten an das Plangebiet angrenzend eine sog. Pingoruine, deren erhöhter Randbereich ein deutlich erhöhtes Siedlungspotential aufweist. Im Plangebiet muss daher mit weiteren, bisher unbekannten Bestattungs- und Siedlungsplätzen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden allein ist hier nicht ausreichend. Vielmehr ergeben sich für den bisher unbebauten Bereich 1 des Satzungsgebietes folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Nds Landesamtes für Denkmalpflege regt an, dass sich die Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Hierzu nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung: Durch die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird festgelegt, 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. Der Satzungsbereich bleibt weiterhin Außenbereich, sodass alle Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Somit sind die archäologischen Belange zunächst kein Planungshindernis, sondern im Baugenehmigungsverfahren weitergehend einer Prüfung zu unterziehen. Die erforderlichen Prüfschritte können daher grundsätzlich bei den jeweiligen Zulassungsverfahren erfolgen. Die Hinweise zu den Bodenfunden werden daher entsprechen ergänzt. Mit dem Landesamt wurde bezüglich der Umsetzung und möglicher Kosten Rücksprache gehalten. Seitens des Landesamtes wird empfohlen, die Prospektion aller Grundstücke – insbesondere für den Bereich 1 - in einem Zug durchzuführen, um Zeit und Kosten zu sparen. Die Prospektion auf den Zeitpunkt des jeweiligen Baues zu verschieben wird nicht empfohlen, da es im Fall von Archäologie in den jeweiligen Grundstücken zu wochenlangen Bauverzögerungen kommen kann. Auch wären die Kosten für die Grabung in diesem Fall völlig unklar. Die Umsetzung der Baumöglichkeiten wäre damit für die künftigen Bauherren sowohl zeitlich als auch kostenmäßig nur schlecht kalkulierbar. Nach einer Prospektion könnte genauer abgeschätzt werden, ob überhaupt Denkmalsubstanz im Boden ist, wo genau und wie hoch die Kosten für Ausgrabungen wären. Am 16.11.2018 soll mit den Eigentümern im Satzungsgebiet zur weiteren Vorgehensweise eine Abstimmung erfolgen.

3.2.7 Belange der Landwirtschaft

Südlich bzw. südwestlich des Plangebietes befinden sich Hofstellen von landwirtschaftlichen Betrieben. Die auf den Hofstellen vorhandenen Stallgebäude weisen zum Plangebiet Entfernungen von mindestens 200 m auf. Bedingt durch die Entfernung der vorgenannten Betriebe zum Plangebiet sind im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen seitens der Landwirtschaftskammer gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung keine Bedenken.

3.2.8 Belange des BUND, Kreisgruppe Ammerland

Der BUND hat grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung von Bauplätzen im Außenbereich aufgrund der Zersiedelung der Landschaft. Zudem bestehen Bedenken gegen die Ausweitung der Satzung im südwestlichen Bereich 2 für die Tischlerei. Es wird eine Reduzierung angeregt. Bezüglich der Wallhecken wird der Schutz als nicht ausreichend angesehen und ein Ergänzungsvorschlag gemacht. Des Weiteren sollten die Ausgleichsmaßnahmen auf die Anpflanzung von Hecken beschränkt werden. Außerdem werden Festsetzungen zur Gestaltung der Außenbereiche zur Vermeidung von „Steinwüsten“, d.h. der Gestaltung mit Steinen, Schotter oder ähnlichem angeregt.

Die Gemeinde wird das Verfahren zum Erlass der Außenbereichssatzung weiter verfolgen und nimmt zu den Anregungen und Bedenken wie folgt Stellung:

Die Ausweisung von Bauplätzen ist erforderlich, um nachrückenden Generationen die Möglichkeit einer Ansiedlungsmöglichkeit im Ort zu geben. 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 neben der Unterbringung in den zentralen Ortslagen Wiefelstede und Metjendorf auch ca. 10,41 ha in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gesichert werden. Insofern entspricht die Schaffung von Bauplätzen in der dörflichen Lage in Mollberg dem Zielkonzept der Gemeinde Wiefelstede. Auch sieht die Raumordnung eine Siedlungsentwicklung außerhalb der zentralen Orte vor. Unter D 1.5 zu den Erläuterungen zum RROP 1996 wurde 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“.* Daher greift die Gemeinde Wiefelstede in Mollberg zu dem Instrument der Außenbereichsatzung, um in einem bereits vorbelasteten Bereich in geringem Maße Baumöglichkeiten zu schaffen. Die Erschließung ist hier durch den Mollberger Weg mit Anbindung an die L 824 mit ÖPNV-Anschluss bereits gesichert. Die vorhandene Infrastruktur wird damit genutzt. Zudem wird der Verbrauch von Außenbereichsflächen durch nähere Bestimmungen wie Einzelbauteppiche und versiegelungsabhängige Pflanzgebote in der Satzung minimiert. Der Flächenverbrauch ist aufgrund der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur geringer als bei Neubaugebieten.

Die Hinweise zur zum Ausdehung der Flächen im Bereich der Tischlerei werden zur Kenntnis genommen. 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. Daher sollen am Mollberger Weg durch eine Satzung Bauplätze geschaffen werden. Gleichzeitig soll auch den bestehenden gewerblichen Nutzungen eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden. Daher wurden die Tischlerei und der Hof Mollberg mit der gewerblichen Ferienwohnungsvermietung in den Satzungsbereich einbezogen. Die Abgrenzung für den Bereich der Tischlerei orientiert sich an den vorhandenen Flurstücken und naturräumlichen Gegebenheiten. Damit wird neben der bestehenden Nutzung auch eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt. Dieses bedeutet nicht, dass dieser Bereich komplett gewerblich genutzt werden. Vielmehr bieten die Entwicklungsflächen eine flexible Anordnung künftiger Erweiterungsvorhaben einschließlich erforderlicher Ausgleichsflächen. Eine gewerbliche Ausdehnung nach Westen ist nicht zielführend, da gegenüberliegend Bauplätze für eine Wohnbebauung vorgesehen sind. Die Anregung, das Satzungsgebiet zu reduzieren, wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt.

Die Hinweise zur Bedeutung und zum Schutz der Wallhecken werden zur Kenntnis genommen. Mögliche Beeinträchtigungen der im Satzungsbereich dargestellten Wallhecken können im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert werden. Hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Antrag an meine untere Naturschutzbehörde zu stellen. Hierauf wurde in der Stellungnahme des Landkreises vom 22.10.2018 explizit hingewiesen. Die Ergänzungen des Hinweises sind nicht erforderlich, da der Umgang mit geschützten Wallhecken nach den Vorgaben des Landkreises Ammerland ausreichend geregelt sind. Die näheren Bestimmungen ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Die Anregung, den Hinweis zu ergänzen, wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt. Die Anregung der Übergabe der Wallhecken in öffentliches Eigentum ist nicht umsetzbar, weil sich die Wallhecken größtenteils im Privatbesitz befinden. Eine Übernahme in öffentliches Eigentum ist nicht praktikabel.

Die Anregung zu den Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die näheren Bestimmungen ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt und berücksichtigen die örtliche Situation. Die Anpflanzung von Hecken kann z.B. nicht zielführend sein, wenn bereits ein Siedlungsrand vorhanden ist.

Die Anregung zur Gestaltung der Außenbereiche wird zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Außenbereichssatzung nicht mit einem klassischen Baugebiet zu vergleichen ist. Die Satzung erleicht die Umsetzung von sonstigen Bauvorhaben im Außenbereich, hat aber nicht den Regelungsgehalt eines Bebauungsplanes. Die näheren Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben im Bereich 1 beschränkt sich daher auf Maßnahmen zur Reduzierung der baulichen Ausdehnung und zum Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung.

Die Umsetzung von Bauvorhaben bedarf immer einer Prüfung, ob diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Daher sind nicht unbegrenzte Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, sondern erfordern ein Einfügen in die vorhandenen Strukturen. Eine weitergehende Regelung ist daher entbehrlich. Die Anregung, eine Festsetzung zur Gestaltung der Außenbereiche aufzunehmen, wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt.

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 „Mollberger Weg“, wird auf 9,00 m begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Es sind Gebäude bis zu einer 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.

Bei der Beseitigung von Waldflächen oder bei dem Heranrücken der Bebauung an Waldflächen sind die Gesetzesvorgaben zur Waldumwandlung (§ 8 NWaldLG) sowie die raumordnerischen Vorgaben zum Abstand zwischen Bebauung und Wald zu berücksichtigen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die Wasserleitung im Mollberger Weg ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

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	17.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	20.09.2018
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	17.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	20.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	20.09.2018 bis 29.10.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	28.09.2018 bis 29.10.2018
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	28.09.2018 29.10.2018
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, 26.10.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1229/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I "Wiefelstede-Bäke, 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	19.11.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.11.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	17.12.2018	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I "Wiefelstede-Bäke, 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. 25 I lag in der Zeit vom 28.09.2018 bis einschließlich 29.10.2018 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 20.09.2018. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 20.09.-29.10.2018 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .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. 25 I 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. 25 I "Wiefelstede-Bäke, Erweiterung" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Stellv. Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung"

Abwägung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der gleichzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

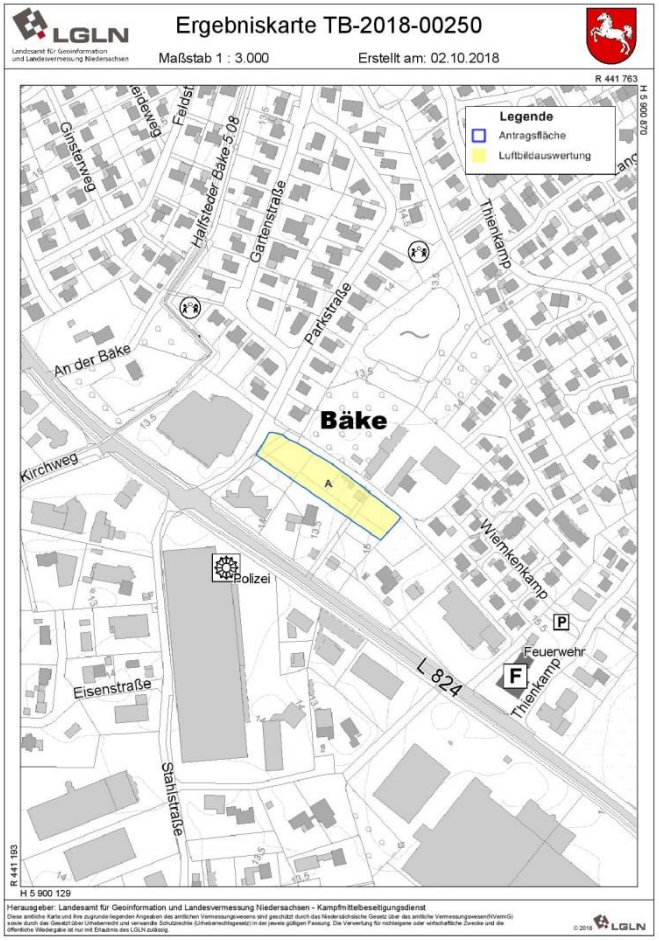
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 29.10.2018	Seitens des Landkreises Ammerland bestehen gegen die vorgenannte Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Meine Untere Abfallbehörde weist darauf hin, dass folgende Rahmenbedingungen bei der Planung zu berücksichtigen sind: Für die künftigen Anlieger der Stichstraße mit privater Widmung ist die Entsorgung der Restmüll-/Biomüll-/Papiertonne und der gelben Säcke sowie des anfallenden Sperrmülls an der Parkstraße durchzuführen. Hier ist im Bereich der Anbindung der Stichstraße in die Parkstraße in entsprechender Aufstellort planerisch darzustellen und rechtlich abzusichern.	Die Hinweise werden beachtet. Der Aufstellort wird in die Planzeichnung zur Klarstellung mitaufgenommen.
		Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die vorgenannte Planung noch zu überarbeiten. In der Begründung wird nur auf den Gewerbelärm des westlich gelegenen Möbelmarktes eingegangen, nicht jedoch auf die Parkplatzlärmsituation des Ärztehauses, in dem sich auch ein Café befindet. Das Ärztehaus hat einen Großteil seiner Stellplätze auf der rückwärtigen Gebäudeseite und damit direkt angrenzend an das zu erschließende Gebiet. Dies sollte noch einmal in die Betrachtung der Lärmsituation aufgenommen werden. Auf den Parkplatzlärm und den Immissionswert des neu auszuweisenden Wohngebietes von 55 dB(A) tagsüber wird insoweit verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen hinsichtlich der Parkplatzlärmsituation des Ärztehauses überarbeitet. Die Stellplätze für Patienten des Ärztehauses sowie für Besucher des Cafés befinden sich an der südlichen Gebäudeseite an der „Hauptstraße“. Bei den am Plangebiet anliegenden Stellplätzen handelt es sich überwiegend um Mitarbeiterparkplätze, die im Vergleich zu den Besucherparkplätzen am Eingang eine geringere Anzahl aufweisen und weniger stark frequentiert werden. Die Nutzung konzentriert sich auf die Betriebszeiten des Ärztehauses während des Tagzeitraums. Zudem ist mit der Umsetzung der Planungen von einer Reduzierung der Parkplätze nördlich des Ärztehauses auszugehen. Auf dem Grundstück des Ärztehauses bestünde zudem die Möglichkeit, aktive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, um mögliche Konfliktsituationen zu bewältigen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Die Begründung ist im Übrigen hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse bezüglich der vorhandenen Belastung durch den Straßenverkehr und der damit verbundenen Einstufung des Gebietes in den Lärmpegelbereich II nachvollziehbar, ebenso wie die abschirmende Wirkung des Straßenverkehrs durch die vorhandene Bebauung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die private Verkehrsfläche ist nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 zum Schutz der Gehölze nur mit wassergebundener Decke zu befestigen. Damit handelt es sich um eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB. Ich bitte um entsprechenden Nachtrag.	Der Hinweis wird beachtet.
2	Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Zetel 12.10.2018	Der im Nordosten an das Plangebiet grenzende Wald hat nach der Waldfunktionenkarte Niedersachsen den Status als Klima- und Lärmschutzwald. Er ist ein Laubmischwald aus im Wesentlichen Eiche und Buche als starkes Baumholz.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Nach § 2 (3) NWaldLG ist Wald „*1) jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. 2) Nach einer Erstaufforstung oder wenn sich aus natürlicher Ansamung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben, liegt Wald vor, wenn die Fläche den Zustand nach Satz 1 wahrscheinlich erreichen wird".* Der Waldrand im Südwesten ist die, das Plangebiet im Nordosten begrenzende Wallhecke, die für diesen Teilabschnitt nach § 22 (3) NAGBNatSchG den Status eines geschützten Landschaftsbestandteils verliert, Teil des Waldes ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Niedersächsische Landesforsten	Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland besagt, dass Waldränder wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie aus Gründen der Erholung und des Brandschutzes grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten sind. Bei Ausweisung neuer Baugebiete und bei immissionsträchtigen Gewerbebetrieben sind Mindestabstände zum Wald vorzusehen. Um dem Schutzstatus des Waldes, den Forderung der Raumordnung sowie den Interessen des Waldbesitzers dessen Wald an eine möglicherweise entstehende Bebauung angrenzt, gerecht zu werden, ist eine zukünftige Belastung mit Problemen der Verkehrssicherung und sind Erschwernisse in der Waldbewirtschaftung zu vermeiden. Zwischen einer zukünftigen Bebauung und dem Waldrand wird ein Abstand von mindestens einer Baumlänge (ca. 30 m) für erforderlich gehalten. Dies sieht die Planung nicht vor, insofern bestehen aus forstlicher Sicht Bedenken.	Der Hinweis aus dem RROP wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Innenbereichsplanung, immissionsträchtige Gewerbebetriebe werden nicht begründet. Insofern sind die Hinweise aus der Raumordnung für die vorliegende Planung nicht ganz zutreffend. Der Mindestabstand von 30 m zwischen Bebauung und dem Waldbestand wird bereits in der bestehenden innerörtlichen Lage durch die umgebende Bebauung unterschritten. Außerdem grenzt die Waldfläche an den zwischen Plangebiet und Wald bereits vorhandenen historischen Weg, der die östlich gelegenen Siedlungsstellen erschließt. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die am nördlichen Plangebietsrand geschützte Wallhecke die Waldfläche weiterhin gegenüber der geplanten Bebauung puffert. Insofern ist eine Erweiterung des Abstandes zur vorgesehenen Bebauung für die Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes des bestehenden Waldbestandes unbegründet. Die geplante Parzellierung soll daher nicht verändert werden. Andererseits räumt die Gemeinde der Erhaltung des ortsbildprägenden Hofgehölzes (Wald) aufgrund seiner naturräumlichen Wertigkeit ebenfalls ein hohes Gewicht ein. Zur Vermeidung möglicher Nachteile für die Eigentümer des Waldes wird für die betroffenen Grundstücke südlich der Waldfläche im Hinblick auf die Verkehrssicherheit eine Grunddienstbarkeit zum Verzicht auf Entschädigungsansprüche gegenüber den Waldeigentümern aufgenommen. Daher wird die Unterschreitung des genannten Pauschalabstands von 30 m auf Grund der genannten besonderen Umstände nach den Ergebnissen der vorstehend skizzierten Einzelfallprüfung in Kauf genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	VBN Am Wall 165-167 28195 Bremen 11.10.2018	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, den Text anzupassen. Durch die Linie 330 wird keine Anbindung in Richtung Varel ermöglicht. Die Linie 330 endet auf dem Gemeindegebiet von Wiefelstede in Conneforde. 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 zur Kenntnis genommen und die Begründung hinsichtlich der Linie 330 redaktionell angepasst.
4	LGLN Regionaldirektion Hameln -Hannover Marienstraße 34-36 30171 Hannover 02.10.2018	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass nicht unterstellt werden kann, dass sich keine Kampfmittelbelastungen im Plangebiet befinden. Während der langjährigen Nutzung des Plangebiets als Grünlandfläche sowie in den Randbereichen durch Allgemeine Wohngebiete mit Gartenbereichen wurden keine Hinweise auf Kampfmittelbelastungen bekannt. Auch bei der Errichtung der bestehenden Wohngebäude und den damit verbundenen Erdarbeiten sind keine Hinweise auf Kriegseinwirkungen bekannt geworden. Die Gemeinde Wiefelstede hält daher eine weitere Gefahrenforschung für nicht notwendig.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung LGLN	Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienstniedersachsen-163427.html	
		LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34-36, 30171 Hannover **TB-2018-00250** **Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung** **Betreff: Wiefelstede, B-Plan 25 I, "Wiefelstede-Bäke, Erweiterung"** Antragsteller: Gemeinde Wiefelstede FD Bauverwaltung **Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):** Empfehlung: Luftbildauswertung **Fläche A** *Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. *Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. *Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt. *Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt. *Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.	Die Anlage wird beachtet.

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 17.10.2018	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung Halfsteder Bäke (Wzg Nr. 5.08). 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.	 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Seitens der Ammerländer Wasseracht wird empfohlen, das Bebauungsplan-gebiet Nr. 25 I an vorhandene Entwässerungs- und Rückhalteeinrichtungen der angrenzenden Bebauungsplangebiete Nr. 144 ‚An der Bäke' oder Nr. 108 VI ‚Thienkamp' anzuschließen. 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 der Halfsteder Bäke ist zu vermeiden.	Der Hinweis wird beachtet. Der Anregung wird im Zuge der Genehmigungsplanung gefolgt. Die schadlose Oberflächenentwässerung wird derzeit konzeptionell geprüft. Die Ergebnisse werden abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen. Eine offene Regenwasserrückhaltung ist vor Ort nicht durchführbar. Seitens der Ammerländer Wasseracht (Herr Eckhoff) und dem Landkreis Ammerland – untere Wasserbehörde – (Herr Taphorn) wurde vorgeschlagen, einen größeren Regenwasserkanal in der neu herzustellenden Zufahrtsstraße einzubauen, womit ein entsprechendes Rückhaltevolumen nachweisen werden kann. Die Ableitung erfolgt dann in den vorhandenen Regenwasserkanälen in der „Parkstraße“.
		Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer ist rechtzeitig zu beantragen. Erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind vor einer Bebauung des Plangebietes herzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 25 I entstehen, gehen zu Lasten des Antrag-stellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bei Beachtung o.g. Hinweisen bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

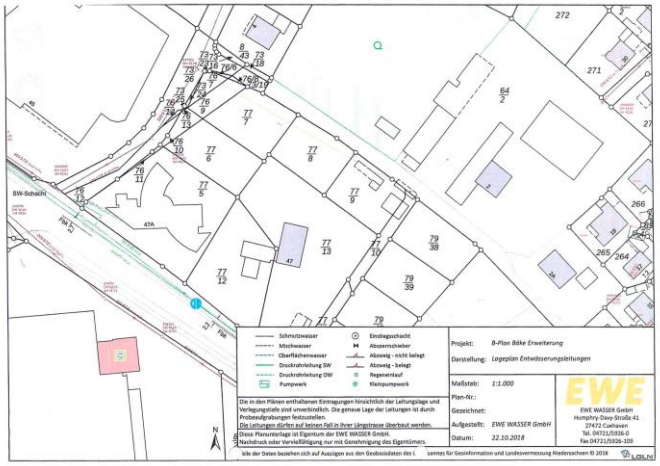
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	BUND Ammerland Zu den Wischen 5 26655 Westerstede 29.10.2018	Der Artenschutz ist in der Begründung vollkommen unzureichend berücksichtigt. Dort heißt es: "Allgemein können in den 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." Diese Aussagen sind viel zu ungenau. Die Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Arten sind zwingend hinreichend genau zu beschreiben.	Der Anregung wird gefolgt und in der Begründung wird zu den Vermeidungsmaßnahmen ergänzend ausgeführt: Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Rodungsarbeiten außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis vor dem 01. März). Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden wiederkehrend genutzte Vogelnester/Baumhöhlen festgestellt sind vor der nächsten Brut- und Quartierssaison geeignete Nisthilfen bzw. Quartiershilfen im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Wird Fledermausbesatz (Winterquartier) festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Ammerland abzustimmen.
		Andernfalls können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden. Damit wird der B-Plan rechtlich angreifbar.	Es sei klargestellt, dass allein die Möglichkeit der Erfüllung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands den Bebauungsplan rechtlich nicht angreifbar macht. Der Artenschutz wird auf der Umsetzungsebene eingehalten. Die Möglichkeit, dass innerhalb eines Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes auf der Umsetzungsebene wissentlich oder unwissentlich ein artenschutzrechtlicher Tatbestand erfüllt wird, lässt sich nie gänzlich ausschließen. Entscheidend für die Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen. Artenschutzrechtlich dauerhaft entgegenstehende Verbotstatbestände können im vorliegenden Fall im Hinblick auf die vorstehend für die Umsetzungsebene skizzierten Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Insofern ist eine Rechtsunsicherheit des Bebauungsplanes im Hinblick auf den Artenschutz nicht ableitbar.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	EWE NETZ GmbH Kirchstr. 10 26215 Wiefelstede 28.09.2018	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 nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen enthalten einen Hinweis zur Berücksichtigung der Versorgungsträger.
		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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kontaktadresse wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Fortsetzung EWE NETZ GmbH	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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 29.10.2018	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.09.2018. 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<mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com> Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: * Kabelschutzanweisung Vodafone <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VF.pdf> * Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VFKD.pdf> * Zeichenerklärung Vodafone <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VF.pdf> * Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VFKD.pdf>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kontaktadresse wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Nds. Landesbehörde Straßenbau und Verkehr Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 09.10.2018	Das Plangebiet o. g. Bauleitplanung liegt nordöstlich der L 824 „Hauptstraße" innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Mit Aufstellung der o. g. Bauleitplanung sollen die planrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung eines bestehenden Wohnbaugebietes geschaffen werden. Das Plangebiet wird über vorhandene Gemeindestraße „Parkstraße" erschlossen.	Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind nicht betroffen. Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 22.10.2018	Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 251 Bäke Erweiterung abgeben. Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		In dem Plangebiet befindet sich eine Schmutzwasserdruckrohrleitung, es ist zu prüfen ob diese umgelegt werden muss. Weiter sollte geprüft werden ob es sinnvoll ist die vorhandene Druckrohrleitung durch einen Freigefällekanal zu ersetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schmutzwasserdruckrohrleitung liegt im Wegebereich zum benachbarten Landwirt außerhalb des Plangebietes. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Die EWE Wasser GmbH wurde hierüber mit E-Mail vom 26.10.2018 bereits informiert.
		Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die weiteren Planungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Die Anlage wird beachtet.

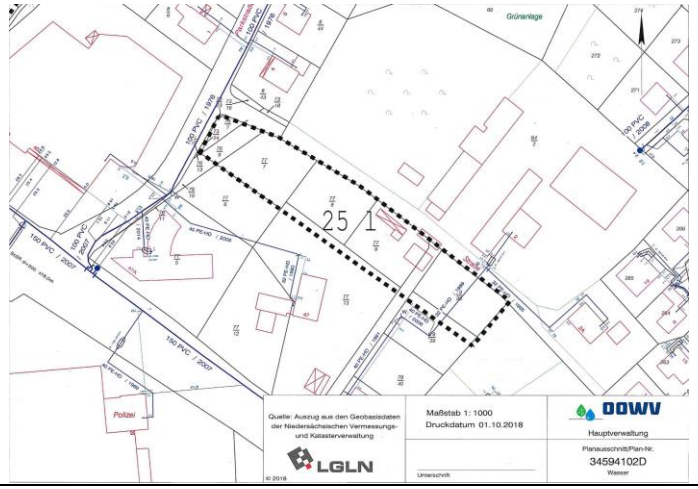
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 01.11.2018	Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:	
		Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. **Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Satzungsgemäß enthalten die Planunterlagen bereits einen Hinweis zu Bodenfunden und Denkmalschutz.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 25.10.2018	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Hauptversorgung verläuft außerhalb des Plangebietes in der „Parkstraße“. Ein Hausanschluss verläuft auf dem östlichen Flurstück im Plangebiet, das gegebenenfalls eine Neuverlegung erfordert. Die Regelung erfolgt in der Erschließungsplanung.
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die privaten Grundstückserschließungen und Ver- und Entsorgungswege müssen gemäß den Vorgaben des örtlichen Versorgers hergestellt und zugänglich gehalten werden. Diese Regelungen erfolgen auf Ebene des Bauantrages und nicht im Bauleitplanverfahren.
		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 zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Fortsetzung OOWV	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. 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 nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt.
		Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		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 zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.
		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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Fortsetzung OOWV	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 zur Kenntnis genommen.
		<u>Grundwasserschutz:</u> Der B-Plan Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung" schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung im zentralen Bereich. Das B-Plan Gebiet wir als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.	Die nachfolgenden Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen und in der Erschließungsplanung beachtet.
		Der räumliche Geltungsbereich des o.g. B-Plans liegt innerhalb der Schutzzone INA des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Nethen, ca 2,5 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 des Flächen.	
		a) während der Bauphase:	Die nachfolgenden Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen und in der Erschließungsplanung beachtet.
		• 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, Reinigungs-flüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.).	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Fortsetzung OOWV	• 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.	
		Auf den Baustellen sind stets ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeignete Auffangvorrichtungen bereitzuhalten und im Schadensfall auch einzusetzen.	
		b) während der Nutzung:	Die nachfolgenden Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen und in der Erschließungsplanung beachtet.
		• 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 Wassergewinnungsgebieten", • Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV), • Anwendung der RiStWaG.	Die nachfolgenden Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Fortsetzung OOWV	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 und in der Erschließungsplanung beachtet.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Die Anlage wird beachtet.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 25.10.2018
2. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord mit Schreiben 29.10.2018

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1		Private Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. Bebauungsplan Nr. 25 I, "Wiefelstede - Bäke, Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, 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 17.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2018 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 17.09.2018 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 20.09.2018 in der Nordwest-Zeitung und vom 20.09.2018 bis 29.10.2018 auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 I mit der Begründung haben vom 28.09.2018 bis 29.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 25 I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Wiefelstede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 25 I ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 25 I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 25 I und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

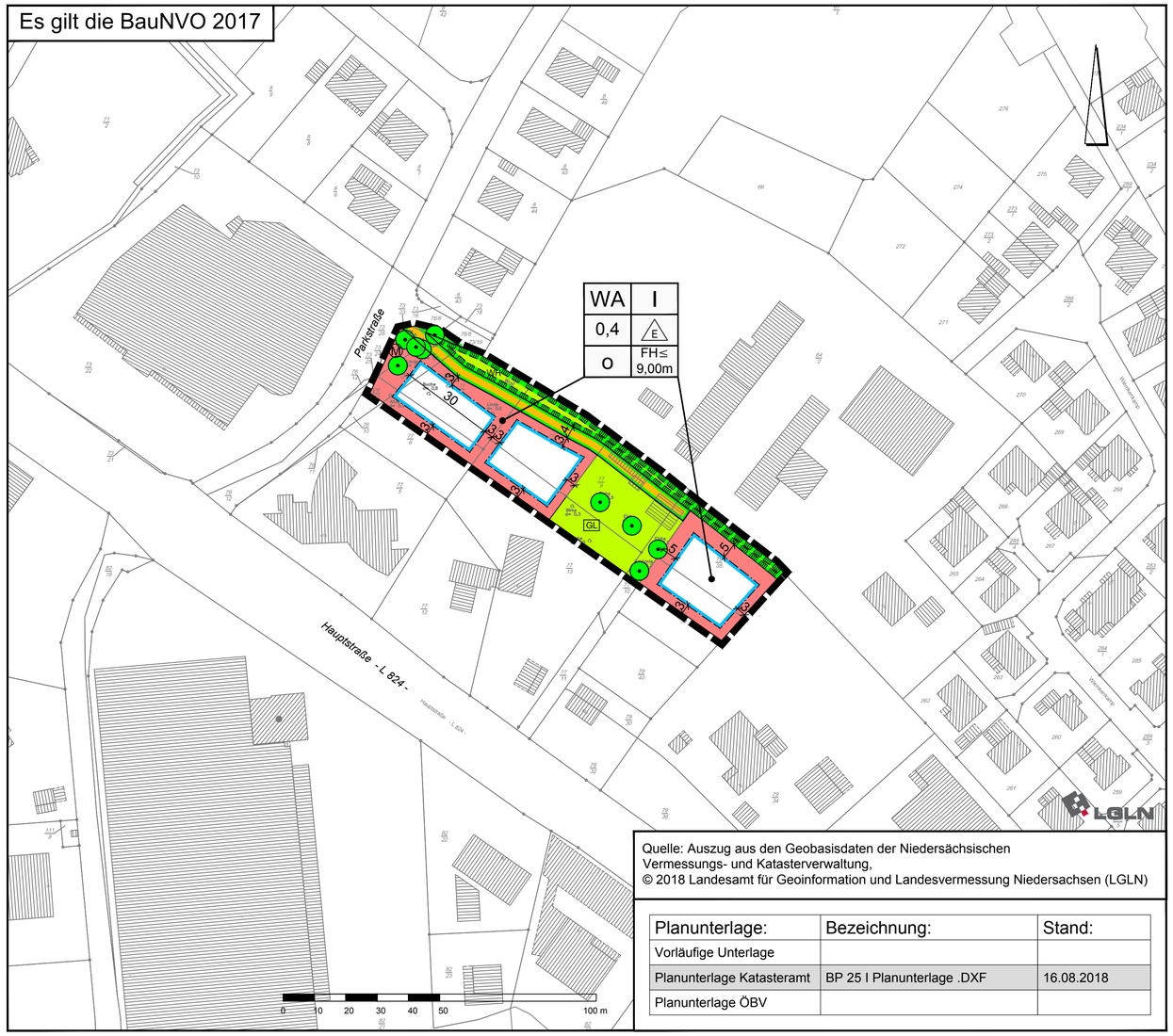
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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)

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,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	BP 25 I Planunterlage .DXF	16.08.2018
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

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 gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB 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

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.

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

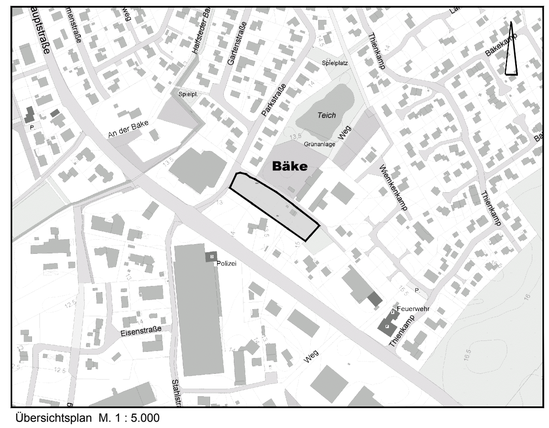
M — Mülltonnenstellplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 25 I
"Wiefelstede - Bäke, Erweiterung"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2018 Endfassung 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

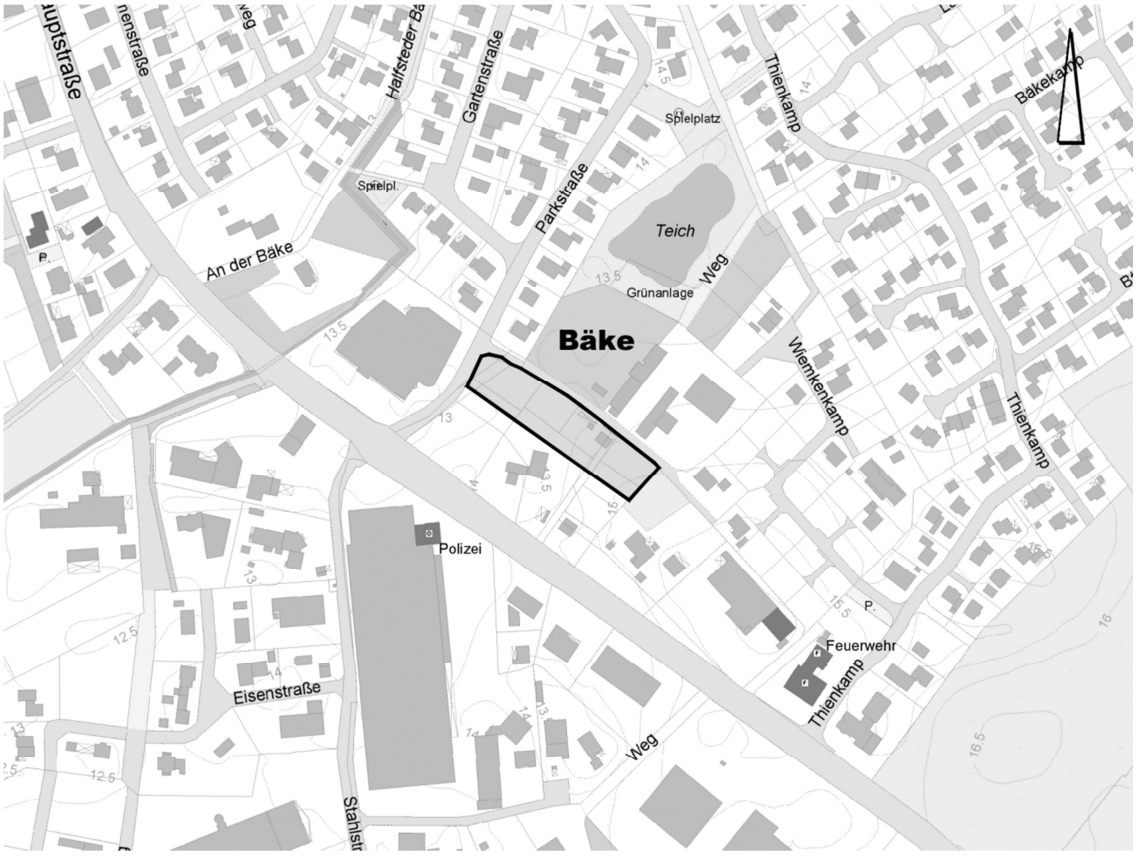
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 25 I

„Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

November 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

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
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 5
3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 5
3.2 Relevante Abwägungsbelange 6
3.2.1 Belange der Raumordnung 6
3.2.2 Verkehrliche Belange 6
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 7
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz 7
3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft 10
3.2.6 Klimaschutz 11
3.2.7 Belange des Waldes 11
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 12
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 12
4.2 Bauweise / Baugrenzen 12
4.3 Private Verkehrsflächen 13
4.4 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern 13
5. ERGÄNZENDE ANGABEN 14
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 14
5.2 Ver- und Entsorgung 14
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 15

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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan144 „Wiefelstede, An der Bäke“ überplant, um Flächen für eine innerörtliche Nachverdichtung zu sichern. Der Bebauungsplan 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

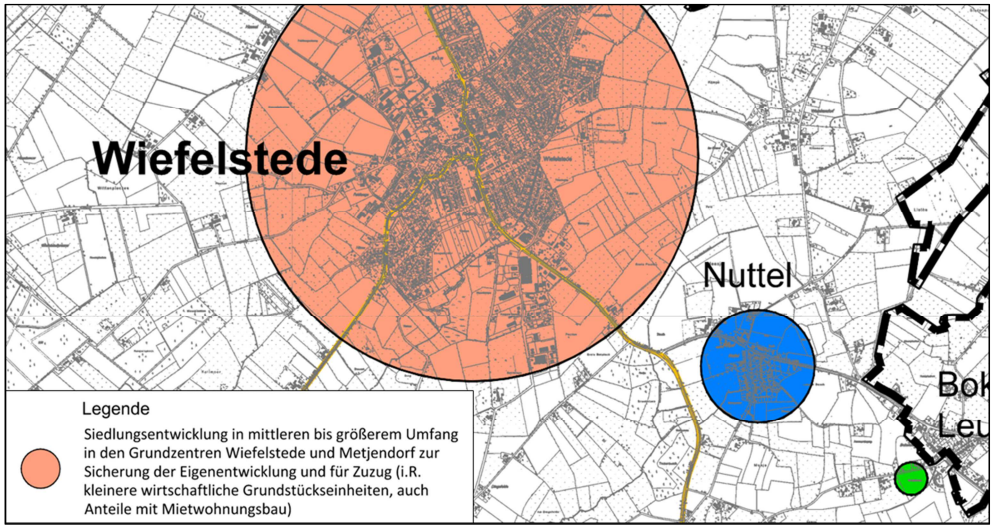
0,4. Gebäude sind in offener Bauweise mit einem, bzw. zwei Vollgeschossen zu errichten. Die maximale Firsthöhe beträgt 10 m, die Traufhöhe darf maximal 5 m in WA 1, bzw. 6 m in WA 2 betragen.

Südlich der „Hauptstraße“ finden sich Mischgebiete (Bebauungsplan 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.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge des Verfahrens der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Bürger keine Stellungnahmen abgegeben, die sich gegen die vorliegende Bauleitplanung wenden.

3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Von Seiten der Fachbehörden wurden 14 Stellungnahmen abgegeben, davon 2 ohne Anregungen und Hinweise. Im Zuge der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

Landkreis Ammerland

Die Untere Abfallbehörde regte die Kennzeichnung und Ausweisung eines Mülltonnenstellplatzes am Ende der geplanten Stichstraße in der „Parkstraße“ an, der entsprochen wurde. Die Begründung wurde um eine Betrachtung der Parklärmsituation nördlich des Ärztehauses ergänzt.

Niedersächsische Landesforsten

Der Anregung, einen Schutzabstand von 30 m zwischen den Bauflächen und dem nördlich gelegenen Wald einzurichten, wird nicht gefolgt, da durch die bestehende Bebauung in der Umgebung auch schon geringere Abständen vorhanden sind. Zudem erfüllt die zwischenliegende, geschützte Wallhecke eine Pufferfunktion zwischen dem Wald und der künftigen Bebauung.

Die Hinweise von LGLN und VBN wurden zur Kenntnis genommen und die Begründung um eine Erläuterung zur VBN-Linie 330 ergänzt.

Ammerländer Wasseracht

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Verschärfung des Abflusses im Einzugsgebiet der Halfsteder Bäke zu vermeiden sei. Die schadlose Oberflächenentwässerung wird derzeit konzeptionell geprüft. Die Ergebnisse werden abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

BUND Ammerland

Es wurde angeregt, die Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Arten bezüglich des Artenschutzes genauer zu beschreiben. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht dauerhaft entgegen, wes-

halb nicht von einer eingeschränkten Rechtssicherheit des Bebauungsplanes auszugehen ist.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden keine planungsspezifischen Anmerkungen oder Hinweise vorgetragen.

Seitens der Leitungsträger OOWV, EWE Netz GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wurden redaktionelle Hinweise zu den Planfestsetzungen gegeben. Diese wurden berücksichtigt sowie die Begründung um Kontaktadressen ergänzt.

EWE Wasser GmbH

Es wurde empfohlen, die Lage sowie eine mögliche Umlegung einer im Plangebiet befindlichen Schmutzwasserdruckrohrleitung zu prüfen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Schmutzwasserdruckrohrleitung liegt im Wegebereich zum benachbarten Landwirt außerhalb des Plangebietes, weshalb eine Umlegung ist nicht erforderlich ist. Die EWE Wasser GmbH wurde hierüber verwaltungsseitig mit E-Mail vom 26.10.2018 informiert.

Im Ergebnis wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Veränderung der Grundzüge und Ziele der Planung geführt hätten. Die Planunterlagen wurden redaktionell angepasst.

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 nach Wiefelstede/Conneforde 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

Verkehrslärm

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.

Parklärmsituation nördlich des Ärztehauses

Die Stellplätze für Patienten des Ärztehauses sowie für Besucher des Cafés befinden sich an der südlichen Gebäudeseite an der „Hauptstraße“. Bei den am Plangebiet anliegenden Stellplätzen handelt es sich überwiegend um Mitarbeiterparkplätze, die im Vergleich zu den Besucherparkplätzen am Eingang eine geringere Anzahl aufweisen und weniger stark frequentiert werden. Die Nutzung konzentriert sich auf die Betriebszeiten des Ärztehauses während des Tagzeitraums. Zudem ist mit der Umsetzung der Planungen von einer Reduzierung der Parkplätze nördlich des Ärztehauses auszugehen. Auf dem Grundstück des Ärztehauses bestünde zudem die Möglichkeit, aktive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, um mögliche Konfliktsituationen zu bewältigen.

Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ist daher möglich.

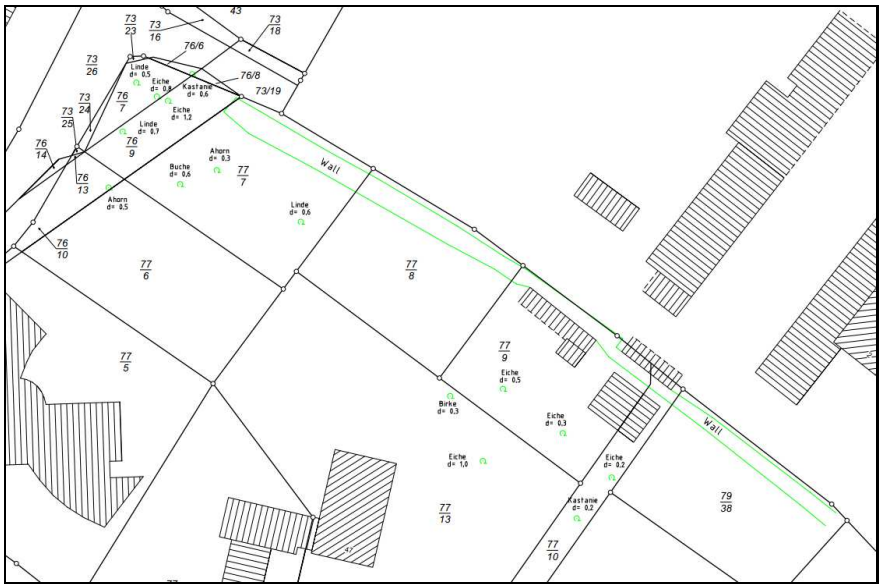
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

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:

1 Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels (2016)



Lageeinmaß Wall und Einzelbäum

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.

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Rodungsarbeiten außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis vor dem 01. März).

Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden wiederkehrend genutzte Vogelnester/Baumhöhlen festgestellt sind vor der nächsten Brut- und Quartierssaison geeignete Nisthilfen bzw. Quartiershilfen im räumlichen Zusammenhang anzubringen.

Wird Fledermausbesatz (Winterquartier) festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Ammerland abzustimmen.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar. Der Planung stehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht dauerhaft entgegen.

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 schadlose Oberflächenentwässerung wird derzeit konzeptionell geprüft. Die Ergebnisse werden abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Eine offene Regenwasserrückhaltung ist vor Ort nicht durchführbar. Seitens der Ammerländer Wasseracht (Herr Eckhoff) und dem Landkreis Ammerland – untere Wasserbehörde – (Herr Taphorn) wurde vorgeschlagen, einen größeren Regenwasserkanal in der neu herzustellenden Zufahrtsstraße einzubauen, womit ein entsprechendes Rückhaltevolumen nachweisen werden kann. Die Ableitung erfolgt dann in den vorhandenen Regenwasserkanälen in der „Parkstraße“.

➢ **Grundwasserschutz**

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes (Schutzzone III B) des Wasserwerkes Nethen, ca. 2,5 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 (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 Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Wohngebieten ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen. Folgende Hinweise zum Grundwasserschutz sind zu beachten:

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.

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.

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.

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 es sich bei der vorliegenden Planung um eine Innenbereichsplanung handelt.

Der Mindestabstand von 30 m zwischen Bebauung und dem Waldbestand wird bereits in der bestehenden innerörtlichen Lage durch die umgebende Bebauung unterschritten. Außerdem grenzt die Waldfläche an den zwischen Plangebiet und Wald bereits vorhandenen historischen Weg, der die östlich gelegenen Siedlungsstellen erschließt.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die am nördlichen Plangebietsrand geschützte Wallhecke die Waldfläche weiterhin gegenüber der geplanten Bebauung puffert. Insofern ist eine Erweiterung des Abstandes zur vorgesehenen Bebauung für die Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes des bestehenden Waldbestandes unbegründet. Die geplante Parzellierung soll daher nicht verändert werden. Andererseits räumt die Gemeinde der Erhaltung des ortsbildprägenden Hofgehölzes (Wald) aufgrund seiner naturräumlichen Wertigkeit ebenfalls ein hohes Gewicht ein.

Zur Vermeidung möglicher Nachteile für die Eigentümer des Waldes wird für die betroffenen Grundstücke südlich der Waldfläche im Hinblick auf die Verkehrssicherheit eine Grunddienstbarkeit zum Verzicht auf Entschädigungsansprüche gegenüber den Waldeigentümern aufgenommen.

Daher wird die Unterschreitung des genannten Pauschalabstands von 30 m auf Grund der genannten besonderen Umstände nach den Ergebnissen der vorstehend skizzierten Einzelfallprüfung in Kauf genommen.

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 Erdgeschossfußbodens 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.

Die Entsorgung der Restmüll-/Biomüll-/Papiertonne und der gelben Säcke sowie des anfallenden Sperrmülls ist an der „Parkstraße“ durchzuführen. In der Planzeichnung ist für die Anlieger der privaten Stichstraße im Bereich der Anbindung Stichstraße/„Parkstraße“ ein Aufstellort für einen Mülltonnenstellplatz zeichnerisch verortet.

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 **Wasserversorgung** und **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die Hauptversorgung verläuft außerhalb des Plangebietes in der „Parkstraße“. Ein Hausanschluss verläuft auf dem östlichen Flurstück im Plangebiet, das gegebenenfalls eine Neuverlegung erfordert. Die Regelung erfolgt in der Erschließungsplanung.

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).

Die zentrale **Müllabfuhr** erfolgt durch den Landkreis Ammerland. Für die künftigen Anlieger der Stichstraße mit privater Widmung ist die Entsorgung der Restmüll-/Biomüll-/Papiertonne und der gelben Säcke sowie des anfallenden Sperrmülls an der „Parkstraße“ durchzuführen. Im Bereich der Anbindung der Stichstraße in die „Parkstraße“ ist ein entsprechender Aufstellort planerisch dargestellt.

Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH informieren (Internet: Neubaugebie-te.de@vodafone.com oder

Neubaugebiete.de@vodafone.com). Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage der Bauherren beim Team Neubaugebiete:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	17.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	20.09.2018
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	17.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	20.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	20.09.2018 bis 29.10.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	28.09.2018 bis 29.10.2018
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	28.09.2018 bis 29.10.2018
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 25 I „Wiefelstede-Bäke, Erweiterung“ als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

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

26215 Wiefelstede, 29.10.2018

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1231/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Verschiedene Bauleitplanverfahren: Bericht über den Stand der Verfahren

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	19.11.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.11.2018	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die nachfolgend genannten Bauleitplanungen befinden sich aktuell im Verfahren. Eine weitere Beratung ist zum jetzigen Zeitpunkt aus verschiedenen Gründen nicht möglich. Deshalb kann an dieser Stelle nur über den aktuellen Stand der Verfahren berichtet werden.

Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“ und 118. Flächennutzungsplanänderung

Die ursprüngliche Entwässerungsplanung sah die Zuständigkeit des Nachweises der geordneten Regenwasserbeseitigung bei den Eigentümern der Baugrundstücke. Nach der Entscheidung der Unteren Wasserbehörde ist diese Lösung nicht genehmigungsfähig. Die geplante Grabengestaltung entlang der Straße Feldtange sowie die Anpassung der unterschiedlichen Grundstückshöhen konnten noch nicht abschließend geklärt werden.

Bebauungsplan Nr. 29 II „Heidkamp-Nord“

Das endgültige Entwässerungskonzept liegt nunmehr vor. Das Ergebnis muss noch in die Begründung eingearbeitet werden. Anschließend kann die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ und 119. Flächennutzungsplanänderung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.11.2018 die Fortführung der Bauleitplanverfahren beschlossen. Über die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sowie über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung soll in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beraten werden.

Bebauungsplan Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ und 123. Flächennutzungsplanänderung

Die Ergebnisse der Ende Juli 2018 beauftragten Faunistischen Kartierungen zu Brutvögeln und Fledermäusen werden nach Angaben des Planungsbüros Diekmann, Mosebach & Partner voraussichtlich erst Ende September 2019 vorliegen.

Finanzierung:

./.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss nimmt den Bericht über die laufenden Bauleitplanverfahren zur Kenntnis.

Anlagen:

./.

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Stellv. Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 08.11.2018
Der Bürgermeister
Bürgermeister
Sachbearbeiter/in: Jörg Pieper

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1237/2018

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umwandlung einer bisher landwirtschaftlich genehmigten Biogasanlage in eine gewerbliche Biogasanlage

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	19.11.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.11.2018	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Antrag wird nachgereicht.

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

Anlagen:

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Sachbearbeiter/in

Fachdienstleiter Fachbereichsleiter