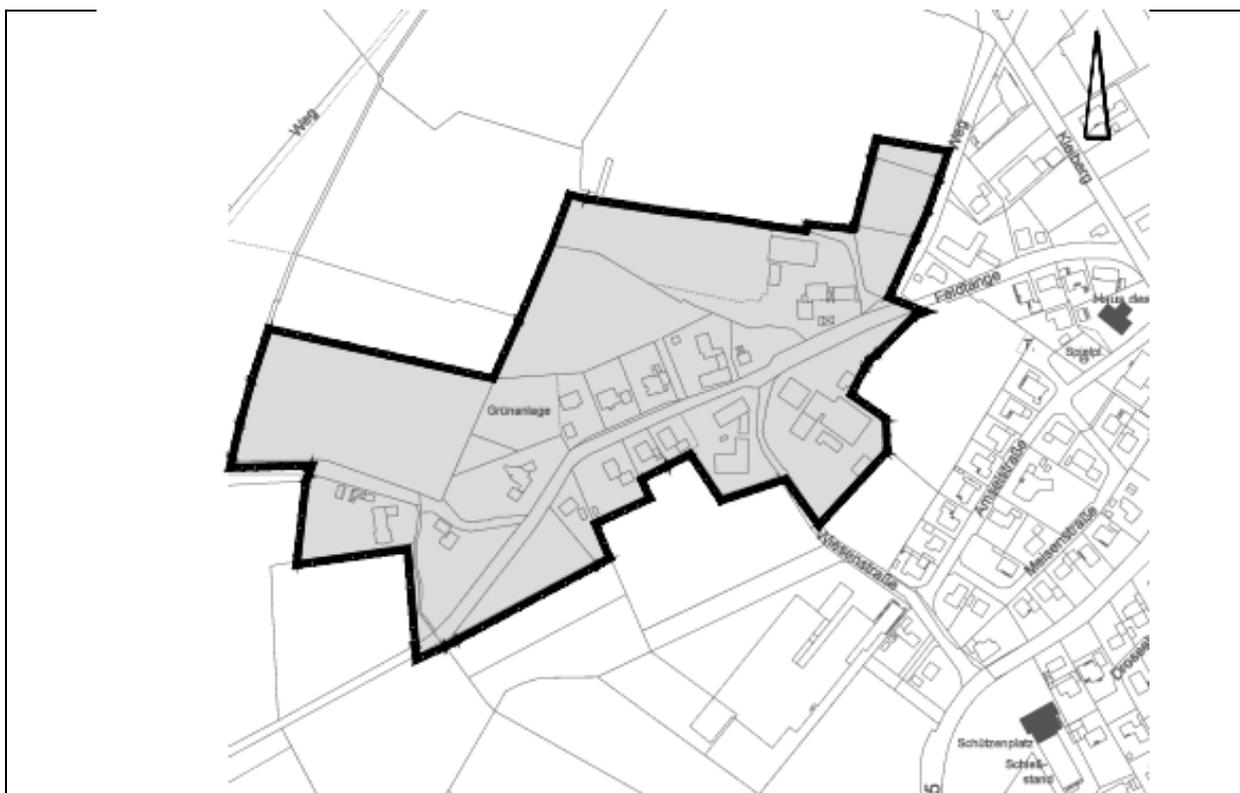


Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr.146 „Wiefelstede, Feldtange“



Übersichtsplan

Februar 2019

Endfassung

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	4
1.	EINLEITUNG.....	4
1.1.	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen.....	4
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen	5
1.5.1	Landesraumordnungsprogramm.....	5
1.5.2	Regionales Raumordnungsprogramm	5
1.5.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.5.4	Bebauungspläne.....	5
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	8
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
3.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	8
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	8
3.1.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	11
3.2	Relevante Abwägungsbelange	13
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	13
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	13
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	14
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	17
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft	18
3.2.6	Boden	20
3.2.7	Klimaschutz	20
3.2.8	Belange der Landwirtschaft	20
3.2.9	Denkmalpflege.....	21
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	21
4.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
4.3	Mindestgrundstücksgrößen.....	22
4.4	Anzahl der Wohneinheiten.....	22
4.5	Bauweise, Baugrenzen	22
4.6	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	23
4.7	Fläche für die Landwirtschaft	23
4.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	23
4.9	Verkehrliche Anbindung.....	23
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	24
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	24
5.2	Ver- und Entsorgung.....	24
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	25

TEIL II: UMWELTBERICHT	26
1. EINLEITUNG.....	26
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	26
1.2 Ziele des Umweltschutzes	26
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes.....	30
1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet	32
1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.....	32
1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit	33
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	33
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	34
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
2.1.2 Fläche und Boden.....	36
2.1.3 Wasser	37
2.1.4 Klima und Luft.....	38
2.1.5 Landschaft.....	38
2.1.6 Mensch.....	39
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	39
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	40
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	40
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	41
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	41
2.2.3 Auswirkungen auf Wasser	41
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft.....	42
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft	42
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen.....	42
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	43
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	43
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	43
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	43
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	45
2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung	50
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	51
2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen.....	51
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	51
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	51
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung	52
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen	53

ANLAGEN

Bestandsplan Biotoptypen



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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, am nordwestlichen Rand des Grundzentrums Wiefelstede durch die Ausweisung eines Dorfgebietes die vorhandenen Nutzungsstrukturen beidseitig der Straße Feldtange zu sichern, eine landwirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen und in bedarfsgerechtem Umfang zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohngrundstücke zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 146 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das 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. 9,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 erfasst einen Bereich nördlich und südlich der Gemeindestraße „Feldtange“ und westlich der Straße „Am Breeden“. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Grundzentrums Wiefelstede. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die durch bebaute Grundstücke an der Straße „Feldtange“, landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen und raumwirksame Gehölzstrukturen geprägt sind. Die vorhandene Bebauung an der Straße „Feldtange“ stellt sich als Mischung aus Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen dar. Der gewerbliche Standort mit einer Zimmerei befindet sich im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes und wird von der Straße „Feldtange“ erschlossen. Die landwirtschaftlichen Hofstellen (Betrieb mit Rinderhaltung, Garten- und Landschaftsbaubetrieb) liegen im südöstlichen Abschnitt und werden teilweise von der Straße „Feldtange“ und teilweise von der Wiesenstraße erschlossen. Im Westen befindet sich eine Tierarztpraxis mit Anbindung an die Straße „Feldtange“. Insgesamt sind 10 Wohngrundstücke vorhanden, die überwiegend direkt an die Straße „Feldtange“ angebunden sind. Ein Grundstück im Westen wird über einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die Grundstücke sind überwiegend über 900 qm groß und umfassen teilweise sehr große Gartengrundstücke.

Die plangebietsinterne landwirtschaftliche Ackerfläche im Westen wird über den o.g. landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die Ackerfläche im Osten ist an die Straße „Am Breeden“ angebunden. Die nördliche Grünlandfläche wird über eine Lücke zwischen zwei Grundstücken an der Straße „Feldtange“ erschlossen. Die dort nordöstlich angrenzende Fläche hinter der Zimmerei ist über einen landwirtschaftlichen Weg mit der Straße „Feldtange“ verbunden.

Die Gehölzstrukturen stellen sich als Wallhecken, Baum- und Strauchhecken, Siedlungsgehölze und Einzelgehölze dar. Diese sind besonders auf der östlichen Hofstelle sehr ausgeprägt. Zudem sind einige Gräben im Plangebiet vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes ist im nördlichen, westlichen und südwestlichen Anschluss durch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen geprägt. Im südöstlichen Umfeld sind eine gewerbliche Ansiedlung und Wohnhaussiedlungen vorhanden. In nordöstlicher Umgebung befinden sich Wohngrundstücke im Außenbereich und ein Busunternehmen. Zudem sind im Umfeld des Plangebietes einige landwirtschaftliche Betriebe mit emittierender Tierhaltung vorhanden.

In ca. 500 m Entfernung im Richtung Südosten befindet sich die Ortsmitte mit zahlreichen Versorgungsstrukturen. Das Schulzentrum mit Sportangeboten und Kindergarten liegt in ca. 500 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

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

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

Der Planbereich gehört zu einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Der Planbereich liegt zudem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Des Weiteren verläuft durch das Plangebiet ein regionaler bedeutender Wanderweg. Die Festsetzung eines Dorfgebietes mit überwiegend bestandssichernden Festsetzungen und nur wenigen Entwicklungsflächen steht den raumordnerischen Vorgaben nicht entgegen.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Die Siedlungslage befindet sich überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich und ist somit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich der Betrieb für Haustechnik und die Zimmerei sind im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen gehören zum Außenbereich und sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Nordosten gewerbliche Bauflächen, im Osten gemischte Bauflächen und im Süden gewerbliche Bauflächen.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 127 mit der Festsetzung von Gewerbegebieten. Im Südosten liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Zudem befindet sich südöstlich der B-Plan Nr. 17 mit der Festsetzung eines Mischgebietes, das bis an die Straße „Feldtange“ angrenzt.



2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede möchte die dörfliche Lage an der Straße „Feldtange“ planerisch beordnen, um eine Konfliktbewältigung zwischen der sich entwickelnden Landwirtschaft, dem vorhandenen Gewerbe und der dörflichen Wohnbebauung zu erzielen. In diesem Zusammenhang soll auch eine Nachverdichtung auf Wohngrundstücken und die Schaffung von zusätzlichen dörflichen Wohngrundstücken erfolgen. Hierdurch soll einerseits der Landwirtschaft Raum für die erforderliche Entwicklung eingeräumt werden und andererseits auch der Bedarf nach großen Wohngrundstücken in dörflicher Lage gedeckt werden. Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum und zum Schulzentrum ist der Bereich Feldtange geeignet, um dort zusätzliche Wohnbebauung anzusiedeln. Mit der planerischen Beordnung des Siedlungsabschnittes an der Straße „Feldtange“ soll gleichzeitig die Erschließung durch eine abschnittsweise Verbreiterung der Fahrbahn verbessert werden. Im Einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

➤ **Bestandssicherung und Entwicklung der landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen**

Durch bestandssichernde Festsetzungen sollen die baulichen Anlagen und die wertgebenden Hofgehölze auf den Hofstellen südlich der Straße „Feldtange“ und beidseitig Wiesenstraße planungsrechtlich gesichert werden. Der Betriebsinhaber der östlich der Wiesenstraße gelegenen Hofstelle plant einen Stallneubau auf seiner im Nordwesten gelegenen Ackerfläche, der planungsrechtlich gesichert werden soll.

➤ **Bestandssicherung und Entwicklung der gewerblichen Betriebe**

Für die ansässigen Gewerbebetriebe sollen in erster Linie Festsetzungen zur Bestandsicherung getroffen werden und in geringem Umfang eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

➤ **Bestandsicherung und Nachverdichtung auf vorhandenen Wohngrundstücken**

Die baulichen Anlagen auf den vorhandenen Grundstücken sollen im Bestand gesichert werden. Auf einem sehr großen Grundstück ist eine Nachverdichtung durch ein zusätzliches Wohnhaus geplant. Zudem sollen die randlichen Gehölzstrukturen sowie große Gartenbereiche durch Festsetzungen gesichert werden.

➤ **Schaffung von zusätzlichen dörflichen Wohngrundstücken**

Fläche 1

Vom dem Betreiber der landwirtschaftlichen Hofstelle wurde die Absicht geäußert, Baumöglichkeiten (für nachrückende Generationen oder Altenteiler) in Verlängerung der Straße „Am Breeden“ zu schaffen. Hierzu soll eine Ackerfläche in Bauland mit randlichen Kompensationsmaßnahmen umgewandelt werden.

Fläche 2

Ein privater Investor hat Flächen im Anschluss an die dörfliche Bebauung im nordwestlichen Plangebiet im Anschluss an die vorhandenen Baugrundstücke an der Straße Feldtange erworben. Der Investor möchte dort Grundstücke für eine dörfliche Wohnbebauung mit großen Grundstücken und großen Gärten für Einfamilienhäuser anbieten. Derzeit wird die betreffende Fläche als Grünland genutzt. Die Erschließung der neuen Wohngrundstücke erfolgt über eine private Erschließung mit Wendeanlage nördlich der Feldtange.

Hier können ca. 5 bis 6 dörfliche Grundstücke geschaffen werden. Die verbleibenden randlichen Flächen sollen für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden.

Fläche 3

Auf einem Flurstück im Südwesten sollen im Anschluss an ein bebautes Grundstück zwei zusätzliche Bauplätze für Einfamilienhäuser entstehen. Die bisherige Grünlandfläche soll hierzu in eine Baufläche und in eine Kompensationsfläche umgewandelt werden.

➤ **Verbesserung der Erschließung**

Die Erschließung der vorhandenen und teilweise auch der geplanten Grundstücke im Plangebiet ist im Grundsatz durch die Straßen „Feldtange“ und „Am Breeden“ sowie die Wiesenstraße gesichert. Jedoch ist westlich der Einmündung Wiesenstraße eine Engstelle vorhanden. Zur Verbesserung der verkehrlichen Durchlässigkeit soll hier die Fahrbahn an die übrige Fahrbahnbreite angepasst werden.

Aufgrund der Nutzungs- und Bebauungsstrukturen kann die Siedlungslage einem Dorfgebiet zugeordnet werden, welches gemäß § 5 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dienen. Die geplanten Baugrundstücke können als sonstige Wohngebäude aus dem Dorfgebiet entwickelt werden. Mit dem Landkreis Ammerland wurde abgestimmt, dass die Festsetzung eines Dorfgebietes unter Einbeziehung der Siedlungsflächen südlich Feldtange, möglicher Entwicklungsflächen im Norden und Nordosten, einschließlich des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der Fläche für den Neubau einer Stallanlage nördlich Feldtange möglich ist. Durch die Einbeziehung der bebauten Grundstücke in das Dorfgebiet können für diese Grundstücke dem dörflichen Wohnen entsprechende Schutzansprüche gegenüber den emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben planungsrechtlich gesichert und dem Wohnen ein höherer Schutzanspruch als in der Außenbereichslage eingeräumt werden. Die dörfliche Wohnnutzung wird hierdurch gestärkt. Gleichzeitig werden gewerbliche Nutzungen, eine landwirtschaftliche Hofstelle im Bestand und die Planung einer Stallanlage im Außenbereich für den landwirtschaftlichen Betrieb gesichert.

Aufgrund der im Umfeld gelegenen landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbegebiete wurden ein Geruchsgutachten und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Geruchsuntersuchung hat gezeigt, dass in dem Bereich, wo die neuen Wohngrundstücke geschaffen werden sollen, die Richtwerte von 0,15 für ein Dorfgebiet gemäß der GIRL eingehalten werden. Auch im Bereich der vorhandenen Bebauung werden diese Werte überwiegend eingehalten. Die schalltechnische Untersuchung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschmissionen für die Entwicklungsflächen hat ergeben, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärm und die Richtwerte für Gewerbelärm eingehalten werden, vorsorglich aber Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

Im Bebauungsplan werden die Dorfgebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzung gegliedert. In den Dorfgebieten, wo eine Wohnbebauung vorhanden oder geplant ist, werden Höhenfestsetzungen aufgenommen. In den Dorfgebieten, wo eine landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung vorhanden oder geplant ist, wird eine höhere Grundstücksausnutzung zugelassen. Im Plangebiet befinden sich große Gärten und zahlreiche Gehölzbestände, unter anderem auch Wallhecken und landschaftsbildende Hofgehölze. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gesichert.



Da mit der Realisierung der o.g. Zielsetzung der Bedarf nach Wohngrundstücken gedeckt werden kann und eine Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen erfolgt, sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauflächen ausreichend begründet und mit dem 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (gemäß § 1 Absatz 5 BauGB und § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB) vereinbar. Zur Umsetzung der Planungsziele wird der Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“ aufgestellt. Im Parallelverfahren wird die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, um landwirtschaftlichen Flächen in gemischte Bauflächen umzuwandeln.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 21.06.2018 im Rathaus der Gemeinde Wiefelstede. Hier wurden Fragen und Hinweise zur Entwässerung, zur Erschließung zum Geltungsbereich und zu den Ausgleichmaßnahmen vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden und im Verfahren Eingang in die Planung gefunden haben.

Zudem ist eine schriftliche Stellungnahme eingegangen. Hier wurde von einem Anlieger angeregt, den Abstand der überbaubaren Flächen einer Neubaufäche zu vergrößern und Garagen und Carports im Grenzbereich auszuschließen. Zudem wurden Hinweise zur Entwässerungssituation und vorgebracht und angeregt, die Gehweganlage nach Westen zu verlängern. Die Anregung zum Abstand der Neubaufäche wird berücksichtigt. Der Abstand der überbaubaren Fläche wird auf 6 m vergrößert. Entlang der Grundstücksgrenze wird eine private Grünfläche mit Anpflanzungen festgesetzt, wo bauliche Anlagen nicht zulässig sind. Die Grünfläche kann auf dem benachbarten Grundstück als Teilausgleich angerechnet werden. Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Die neuen Bauflächen sowie der angrenzende Bereich der „Feldtange“ mit seinen angeschlossenen Grundstücken soll vom bisherigen Grabensystem getrennt und zukünftig über eine Rohrleitung und einen neuen Graben zum vorhandenen DN 700 Kanal nördlich von Lager 3000 geführt werden. Somit wird der nördliche Teil des „Auebach“ entlastet. Die Anregung zur Verlängerung der Gehweganlage wird zur Kenntnis genommen und außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens geprüft. Die Verkehrsfläche ist ausreichend breit, um den Gehweg zu verlängern.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden sind 21 Stellungnahmen eingegangen, davon 8 ohne Anregungen, Bedenken und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Die Anregungen zur schadlosen Oberflächenentwässerung und die Bedenken bezüglich der im Vorentwurf geplanten Versickerung werden berücksichtigt. In Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland wird ein Entwässerungskonzept erstellt, dass von einer Versickerung absieht. Die Entwässerung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Entwässerungsanlagen. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Anregungen zu den naturschutzfachlichen Belangen werden berücksichtigt. Die Hinweise zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf haben sich nach dem örtlichen Aufmaß der Gehölzbestände Änderungen der Flächengrößen ergeben, zudem wurde das Dorfgebiet MD 3 auf den Bestand zurückgenommen. Die Bilanzierung wurde daher grundlegend überarbeitet. Die externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto „Horstbüsche“.

Die Anregung zur Wallhecke westlich der Maßnahmenfläche M 2 wird berücksichtigt, die Wallhecke wird nachrichtlich übernommen.

Die Anregung zur Aufhebung des Wallheckenschutzstatus zwischen den Grundstücken Feldtange 17 und 19 wird nicht berücksichtigt, da die angrenzenden Grundstücke bereits bebaut sind und die überbaubaren Flächen im Wesentlichen die baulichen Bestände sichern. Die Grundstücke wurden zur Bestandssicherung und zur räumlichen Abgrenzung des Dorfgebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt hier nicht. Daher ist keine Beeinträchtigung der Wallhecke durch die Bauleitplanung zu erwarten und die Aufhebung des Wallheckenschutzstatus nicht erforderlich.

Die Anregung, die grünordnerischen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, wird berücksichtigt.

Die Hinweise zum Landesraumordnungsprogramm und zum Regionalen Raumordnungsprogramm werden beachtet. Die Anregung wird berücksichtigt, die Ausführungen zur Raumordnung werden ergänzt.

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

Der Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet, diese werden entsprechend den Anregungen des Landkreises angepasst.

Der Hinweis zur Sicherung der Maßnahmenflächen wird beachtet, hierzu erfolgt eine privatrechtliche Regelung.

Der Hinweis zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird beachtet, die Flächennutzungsplanänderung wird angepasst. Es werden neben der gemischten Baufläche auch Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Hinweise zur Festsetzung der Verkehrsfläche „Weg“ und zur Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wird die Abwägung ergänzt.

Die Empfehlung, Festsetzungen zum Lärmschutz aufzunehmen, wird berücksichtigt.

Die Hinweise zur Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße werden zur Kenntnis genommen. Die Mindestgrundstücksgröße von 900 qm bleibt bestehen und gilt auch für das Dorfgebiet MD 2. Das städtebauliche Konzept wird angepasst, so dass die Neubaugrundstücke im Norden diese Größe nicht überschreiten. Für bestehende Grundstücke, die die Mindestgrundstücksgröße unterschreiten, greift der Bestandsschutz.



Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Der Hinweis, dass aus geruchstechnischer und landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Ammerländer Wasseracht

Die Anregungen zur schadlosen Oberflächenentwässerung und die Bedenken bezüglich der im Vorentwurf geplanten Versickerung werden berücksichtigt. In Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das von einer Versickerung absieht. Die Entwässerung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Entwässerungsanlagen. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

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

GASCADE Gastransport GmbH, PLEdoc GmbH

Der Hinweis, dass Leitungen der Betreiber nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur möglichen Betroffenheit durch externe Kompensationsflächen wird zur Kenntnis genommen.

EWE Wasser GmbH

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

Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung beachtet und in die Begründung aufgenommen.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Kontaktadresse wird in die Planunterlagen aufgenommen.

OQWV

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitung wird nachrichtlich übernommen; auf die Schutzbestimmungen wird hingewiesen. Da die Leitung in der öffentlichen Verkehrsfläche und in den nicht überbaubaren Flächen liegt, ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht nicht zwingend erforderlich.

Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Der Brandschutz wird in der Erschließungsplanung geregelt.

Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück im Plangebiet bereits bebaut ist und auch auf den angrenzenden Flächen im Westen bereits eine Siedlungsentwicklung vorhanden ist. Die relevanten Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

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

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise Untergrund des Planungsgebietes werden beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.

3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung 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 ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese betrifft die Eingriffsfläche 3 im Südwesten. Der Anregung zur Vergrößerung der Baufläche wird gefolgt, die überbaubare Fläche im Dorfgebiet MD 2 wird vergrößert, die Maßnahmenflächen entsprechend um 94 m² verkleinert und die Bilanzierung angepasst. Hierdurch erhöht sich das Defizit von 191 Wertpunkten auf 422 Wertpunkte. Der Anregung, eine Ausnahmeregelung zu Garagen und überdachten Stellplätze an der seitlichen Grundstücksgrenze außerhalb der überbaubaren Fläche aufzunehmen, wird gefolgt. Es wird ein Zusatz in die textliche Festsetzung Nr. 6 aufgenommen. Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und könnten daher in der Beschlussfassung berücksichtigt werden.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 6 Stellungnahmen abgegeben, davon eine (Staatliches Gewerbeaufsichtsamt) ohne Anregungen und Hinweise. Die in den Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Die Hinweise zur Eingriffsbilanzierung werden beachtet, die Bilanzierung wurde überarbeitet. Hierdurch erhöht sich das Defizit bei der Eingriffsfläche 4 von 4.448 Wertpunkten auf 4.738 Wertpunkten. Das Defizit bei der Eingriffsfläche 5 reduziert sich von 1.148 Wertpunkten auf 1.363 Wertpunkte. Zudem wurde aufgrund einer privaten Anregung bei der Eingriffsfläche 3 das Dorfgebiet MD2 geringfügig um 94 m² vergrößert und die Maßnahmenfläche geringfügig reduziert. Hierdurch erhöht sich das Defizit von 191 Wertpunkten auf 704 Wertpunkte. Das gesamte Defizit erhöht sich von 8.347 Wertpunkten auf 9.065 Wertpunkte.

Der Hinweis zum naturschutzfachlichen Ausgleich wird beachtet, dem Landkreis wird eine aktuelle Übersicht des Ökokontos übersandt. Eine Teilkompensation erfolgt auf externen Flächen. **Der Nachweis und die Übersicht über diese externen Maßnahmen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.**

Die Anregungen, die Wendeanlage der nördlichen Stichstraße von 20 auf 22 m Durchmesser zu vergrößern, und in der westlichen Stichstraße eine Wendeanlage mit 22 m Durchmesser einzurichten, werden nicht berücksichtigt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.



Der Hinweis zum Erfordernis nach einem wasserrechtlichen Antrag wird beachtet; der Antrag wird rechtzeitig gestellt.

Die Hinweise zur Vorbelastung der bereits bebauten Grundstücke durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind bereits entsprechende Ausführungen zur Bestandsbebauung vorhanden. Ein Hinweis auf dem Plandokument wird daher nicht für erforderlich gehalten. Zu den Auswirkungen der bestehenden Hofstellen wird die Begründung entsprechend den Hinweisen des Landkreises ergänzt.

Die redaktionellen Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet, die Planunterlagen (Präambel, Verfahrensleiste, Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Lärmschutz) wurden redaktionell angepasst.

Die Hinweise zum Übersichtsplan in den Planunterlagen und in der Bekanntmachung werden zur Kenntnis genommen. Der Übersichtsplan in den Planunterlagen wird angepasst. Das Flurstück 17/1 der Flur 9, Gemarkung Wiefelstede wurde aufgrund der zusammenhängenden Eigentumsverhältnisse mit dem östlichen Flurstück in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend der örtlichen Ausprägung mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die Einbeziehung des Flurstücks ist jedoch für die Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes, der aus gegliederten Dorfgebieten, landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen mit unterschiedlicher Funktion besteht, nur von marginaler Bedeutung. Die mit der öffentlichen Bekanntmachung verfolgte Anstoßwirkung ist für dieses Flurstück daher nicht zwingend erforderlich. Eine erneute Auslegung wird daher nicht für erforderlich gehalten.

LWK Niedersachsen

Im Vorfeld der o. g. Bauleitplanung wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation erstellt. Im Ergebnis des Immissionsschutzgutachtens bestehen aus geruchsmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 ebenfalls keine Bedenken. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zum Boden werden zur Kenntnis genommen; diese sind bereits in der Begründung enthalten.

EWE WASSER GmbH

Die allgemeinen Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

OOWV

Der OOWV hat auf seine vorherige Stellungnahme zum Vorentwurf hingewiesen. Die Stellungnahme enthält standortbezogene und allgemeine Hinweise zu Versorgungsanlagen, die beachtet werden. Zudem enthält die Stellungnahme Hinweise zum Brandschutz, und zum Grundwasserschutz die in der Erschließungsplanung beachtet werden.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

Die Fläche in Randlage des zentralen Ortes Wiefelstede ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (vorhandene Erschließung, Anschluss Schmutzwasser, Anschluss ÖPNV, Nähe Ortszentrum und Schulzentrum) für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Die geplante Entwicklung in Wiefelstede-Feldtange steht damit mit den Zielen der Landesraumordnung in Einklang. Die Schaffung von Grundstücken für zusätzliche Wohnbebauung entspricht der raumordnerischen Vorgabe (RROP) für das Grundzentrum Wiefelstede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

Der Planbereich ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials festgelegt. Ein Großteil der Flächen ist bereits einer Bebauung zugeführt. Neben einer Nachverdichtung ist eine zusätzliche Entwicklung auf einer Fläche von ca. 1,8 ha geplant. Damit wird der Landwirtschaft eine relativ kleine Fläche entzogen, die vom Eigentümer für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Zudem werden durch diese Planung auch bauliche Entwicklungsflächen und Bewirtschaftungsflächen für die Landwirtschaft gesichert. Da der Landwirtschaft noch ausreichend Bewirtschaftungsflächen zur Verfügung stehen, wird der Vorsorgegedanke nicht erheblich beeinträchtigt. Der Planbereich liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. In den Planunterlagen sind Hinweise zum vorbeugenden Grundwasserschutz aufgenommen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist mit einer zusätzlichen dorfgebietstypischen Bebauung vereinbar. Die Planung steht damit den Belangen der Raumordnung nicht entgegen. Durch das Plangebiet verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg, der im RROP für den Landkreis Ammerland dargestellt ist. Da durch die Festsetzung des Dorfgebietes keine Umstrukturierung des Planbereichs erfolgt und die raumwirksamen Landschaftsbestandteile erhalten bleiben, wird auch dieser raumordnerische Belang durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.2.2 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Wiesenstraße an die Gristeder Straße (L825) angebunden. Diese führt im Nordosten in das Grundzentrum Wiefelstede und im Südwesten nach Gristede und Bad Zwischenahn. Die Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend über die Straße „Feldtange“ erschlossen. Die Wiesenstraße erfüllt ebenfalls Erschließungsfunktion. Einige Grundstücke, eine Ackerfläche und die Fläche für den Stallneubau im westlichen Abschnitt werden über und einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die landwirtschaftlichen Flächen im Osten und die für das Wohnen vorgesehene Entwicklungsfläche 1 werden über die Straße „Am Breeden“ verkehrlich angebunden. Für die Wohnentwicklungsfläche 2 im nördlichen Abschnitt wird eine private Erschließungsstraße mit Anbindung an die Straße „Feldtange“ vorgesehen. Die Erschließung der Flächen im Plangebiet ist damit gesichert.

Die o.g. private Stichstraße erhält eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m. Gemäß den Ausführungen der DGUV Regel 114-601 "Branche Abfallwirtschaft, Teil 1: Abfallsammlung" von Oktober 2016 sind Rückwärtsfahrten nicht grundsätzlich verboten. Sie sollten jedoch nach Möglichkeit vermieden werden.



Nicht als Rückwärtsfahren gilt ein Zurücksetzen in Wendeeinrichtungen. Da sich ein Durchmesser von 20 m in der Praxis als tauglich erwiesen hat und seitens des Landkreises bisher auch akzeptiert wurde, bleibt die Gemeinde bei der Festsetzung eines Durchmessers von 20 m. Durch die Forderung des Einsatzes technischer Maßnahmen (z. B. im Rahmen der Ausschreibung), z. B. von Fahrerassistenzsystemen, die z. B. mit aktiven Sensoren gekoppelt sind und aktiv in die Bremse eingreifen, kann bei Rückwärtsfahrten eine Gefährdung von Personen allgemein ausgeschlossen werden. Der Anregung des Landkreises, die Wendeanlage auf einen Durchmesser von 22 m zu vergrößern, wird damit nicht entsprochen.

Die Erschließung des westlich gelegenen Dorfgebietes MD1 erfolgt durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit Übergang in eine private Wegefläche. Der Weg dient der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen und wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Bei dem Grundstück des Tierarztes, das über die öffentliche Verkehrsfläche an die Straße Feldtange angebunden wird, handelt es sich um eine bestehende Erschließungssituation. Die Festsetzung einer Wendeanlage wird daher nicht für erforderlich gehalten. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit des Wendens auf dem privaten Grundstück. Sollte dieses nicht möglich sein, erfolgt die Abfuhr über die vom Landkreis geforderten Tonnenstellplätze.

Zur Verbesserung der Erschließungsfunktion in der die Straße „Feldtange“ wird zudem die Fahrbahn im Bereich einer Engstelle nordwestlich der Wiesenstraße verbreitert.

➤ ÖPNV-Versorgung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Nach dem "ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept" liegt das Plangebiet deutlich im 1000 m-Radius der Ortsmitte. Der östliche Teil des Planungsgebietes liegt im 600m-Einzugsradius der Haltestelle „Wiefelstede, Schulzentrum“ mit der Regionalbuslinie 330 Wiefelstede. Das Plangebiet liegt ansonsten am Rande des Einzugsbereiches der Haltestelle „Wiefelstede, Am Schützenplatz“. Die Haltestelle wird von der Linie 370 und der N34 angefahren.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Lärmimmissionen

Für die der Bauleitplanung ist das Büro *itap*¹ beauftragt worden, die zukünftige Geräuschimmissionsbelastung innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und schalltechnisch zu beurteilen. Das Plangebiet hat gemäß der TA Lärm gegenüber Gewerbelärm den Schutzanspruch mit Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts. Gegenüber Verkehrslärm sind gemäß der DIN 18005 Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts zu berücksichtigen. Die Lärmbetrachtung erfolgte im Hinblick auf die geplante Entwicklung von Wohngrundstücken im Norden und Osten (Entwicklungsfläche 2 im Dorfgebiet MD 2).

Gewerbelärm

In die Untersuchung wurden der Zimmereibetrieb und der landwirtschaftliche Betrieb im Geltungsbereich dieses in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 146 eingestellt. Zudem wurden in der Umgebung des Plangebietes die gewerblich genutzten Flächen in den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 127 und 141 (Lagerbetrieb) sowie die betrieblichen Anlagen eines Busunternehmens beurteilt.

¹ Itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie Curie Straße 8, 26129 Oldenburg, Schalltechnisches Gutachten Projekt Nr. 3190-17-c-iz vom 23.02.2018

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sowohl tagsüber, als auch nachts bei den Entwicklungsflächen 1 und 2 im Dorfgebiet MD 2 unterschritten werden. Aus der Untersuchung lässt sich ableiten, dass die Lärmimmissionen auch einer baulichen Entwicklung im Süden auf dem Flurstück 105/1, **der Flur 9, Gemarkung Wiefelstede** (Entwicklungsfläche 3) und einer Nachverdichtung der Bebauung auf dem Flurstück 5/2 **der Flur 9, Gemarkung Wiefelstede**, jeweils Dorfgebiet MD 1, nicht entgegenstehen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Entwicklung der Zimmerei gewollt und möglich ist.

Verkehrslärm

Diesbezüglich wurde die Vorbelastung der Straßen „Feldtange“ und „Kleiberg“ untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 in Bezug auf Verkehrsgeräusche im Tag- und Nachtzeitraum auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden. Da die Nachtwerte Beurteilungspegel über 45 dB(A) erreichen, wurden im Gutachten die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume empfohlen. An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
I	Bis 55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Um sicherzustellen, dass in sämtlichen (zukünftigen) Schlafräumen im Plangebiet ein Innenpegel von < 30 dB(A) für einen ruhigen Schlaf gewährleistet wird, sind je nach Lärmpegelbereich schalldämmte Lüftungsanlagen zu installieren. Die Ausführungen zur Wahrung der erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße sind in der Detailplanung auf Basis der Vorgaben der DIN 4109-1 und -2 zu berücksichtigen.

➤ **Geruchsimmissionen**

Der Siedlungsraum ist durch landwirtschaftliche Immissionen vorbelastet, da sich im Plangebiet und im Umfeld landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung befinden. Zudem plant der im Plangebiet ansässige Landwirt den Neubau eines Stallgebäudes im nordwestlichen Plangebiet.



Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsemissionen hat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Untersuchung der Immissionssituation auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) durchgeführt.² Im Rahmen dieser Ermittlung sollte insbesondere geprüft werden, ob die geplante städtebauliche Weiterentwicklung der Entwicklungsflächen 1 und 2 (Dorfgebiet MD 2), unter Berücksichtigung der im Umfeld dieser Planfläche gelegenen Geruchsemittenten, mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Die Geruchsemissionen von 4 landwirtschaftlichen Hofstellen wurden in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Für einen Betrieb wurde eine Betriebserweiterung angenommen. Bei den anderen Betrieben konnte die Berücksichtigung einer Betriebserweiterung unberücksichtigt bleiben, da in einem Fall eine Betriebserweiterung mittelfristig ausgeschlossen wurde und in den anderen Fällen bereits eine Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten durch bestehende Festsetzungen von Baugebieten besteht oder aber eine Betriebserweiterung würde nur zu irrelevanten Beiträgen zur Geruchsgesamtbelastung im Plangebiet führen würde. **Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass für die beiden landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet Erweiterungsmöglichkeiten mit der Aufstellung des Bebauungsplans an den Hofstellen selbst nicht mehr möglich sein werden.**

Für ein Dorfgebiet gilt ein Immissionsgrenzwert³ von 0,15 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009). In begründeten Einzelfällen sind Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich (= 0,25) möglich. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung.



² Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stand 20.03.2018

³ Ein Immissionswert von 0,15 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 15 % der Jahresstunden.

Im den Teilbereichen des Plangebietes, in dem neue Wohnbebauung zugelassen werden soll (Dorfgebiet MD 2), erreicht die belästigungsrelevante Kenngröße einen Wert von bis zu 15 %. Damit bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Auch an den bereits vorhandenen und überplanten Wohnhäusern wird zum überwiegenden Teil der Grenzwert der Geruchsbelastung für Wohnen im Dorfgebiet eingehalten. Nur an zwei Wohnhäusern liegt die belästigungsrelevante Kenngröße über 15 %. Die belästigungsrelevante Kenngröße liegt jedoch nicht über 20 %. Ein Wert von bis zu 20 % kann für Einzelfälle z. B. dann tolerierbar sein, wenn sich die betroffenen Wohnhäuser, wie im vorliegenden Fall, im Randbereich zum Außenbereich befinden.

Die Entwicklung weiterer Bauflächen wurde im Gutachten der Landwirtschaftskammer nicht geprüft. Aus der Ausbreitungsrechnung lässt sich jedoch ableiten, dass die Geruchsimmissionen einer baulichen Entwicklung im Süden auf dem Flurstück 105/1 **der Flur 9, Gemarkung Wiefelstede** (Entwicklungsfläche 3) und einer Nachverdichtung der Bebauung auf dem Flurstück 5/2 **der Flur 9, Gemarkung Wiefelstede**, jeweils Dorfgebiet MD 1, nicht entgegenstehen. Auch eine flächenhafte Ausdehnung der Zimmerei (Dorfgebiet MD 3) wäre demnach möglich.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 146 wird ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung), der neben weiteren Umweltbelangen die Belange von Natur und Landschaft beinhaltet. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden auch die Eingriffsregelung und die Vorgaben des Artenschutzes abgehandelt.

➤ Natura-2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 2,5 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.⁴ Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.

➤ Eingriffsregelung

Die Wallhecken und die älteren Baumbestände im Plangebiet bleiben in ihrer aktuellen Ausprägung bestehen und werden entsprechend festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen.

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht, die für dörfliches Wohnen und gegebenenfalls Gewerbe sowie für eine landwirtschaftliche Nutzung auf Grünland- und Ackerflächen umgesetzt wird. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des

⁴ NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)



Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **9.065 Werteinheiten** ermittelt. Die externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto „Horstbüsche“.

➤ **Artenschutz**

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten zu beachten. Gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten sind nicht betroffen, da keine Abriss-/Umbauarbeiten geplant sind. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester betroffen sind. Zur Vermeidung von Tötungen sind die Baumaßnahmen (wie Gehölzfällungen und/oder Baufeldräumung) außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

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

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

➤ **Oberflächenentwässerung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Heinzelmann erbracht.⁵

Im Plangebiet verlaufen mehrere Gräben und ein Regenwasserkanal, der vorhandene Gewerbeflächen und Teile der dahinter liegenden Siedlungsflächen entwässert. Er mündet in das Gewässer III. Ordnung Wzg. Nr. 5.09.01, das im weiteren Verlauf in den Auebach (Gewässer II. Ordnung Wzg. Nr. 5.06) mündet. Die Gewässer obliegen der Ammerländer Wasseracht.

Zur Prüfung der möglichen Versickerung wurden durch die Baugrund Ammerland GmbH Baugrunderkundungen durchgeführt. Demnach ist eine ganzjährig funktionierende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ausgeschlossen. Das Oberflächenwasser soll daher über verschiedene Wege abgeleitet werden. Eine Rückhaltung ist dafür laut Abstimmung mit dem Landkreis und der Ammerländer Wasseracht nicht erforderlich. Die Hauptentwässerung erfolgt über einen neu zu schaffenden Kanal in der Straße „Feldtange“. Die dahinter liegenden Abschnitte und die Erschließungsfläche südwestlich des Grundstücks Feldtange 19 werden daran angeschlossen. An der südlichen Plangebietsgrenze erfolgt ein Anschluss an den bestehenden Kanal, der tiefergelegt wird. Somit leitet die Hauptentwässerung in den Auebach ein. Der Straßenseitengraben bleibt im Verlauf der Feldtange bis zur Einmündung der Grundstücke Feldtange 18 und 18A bestehen und wird in den neuen Kanal geleitet. Der Straßenseitengraben an der Stichstraße der Grundstücke Feldtange 18 und 18 A bleibt erhalten und entwässert weiterhin wie gehabt. Die Erschließungsfläche gegenüber den Grundstücken Feldtange 18A und 16 wird an den Graben angeschlossen. Die nördliche Fläche an der Straße „Am Breeden“ wird mithilfe eines neuen Kanals in Richtung Hollener Straße entwässert; der dort bestehende Kanal wird aufgenommen. Der Kanal, der aus dem nördlichen Teil von der Straße „Am Breeden“ kommt, wird im Jahr 2019 ausgebaut und an die neuen hydraulischen Gegebenheiten angepasst. Das auf den Verkehrs- und Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Straßen- und Dachabläufe aufgefangen und über die erforderlichen Grundleitungen abgeleitet.

⁵ Ingenieurbüro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, Dezember 2018

➤ **Schmutzwasserentsorgung**

Der Nachweis der Schmutzwasserentsorgung ist ebenfalls Bestandteil des Entwässerungskonzeptes. In der Straße „Feldtange“ verläuft ein Schmutzwasserkanal, der über die Straße „Kleiberg“ in den dortigen Kanal mündet. In Höhe der zu erschließenden Grundstücke „Am Breeden“ ist keine Schmutzwasserkanalisation vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser der Haupteinschließung wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Feldtange“ eingeleitet. Die beiden Flächen von Feldtange 16 bzw. südwestlich des Grundstücks Feldtange 19 werden an den bestehenden Kanal angeschlossen. Sollte für die Fläche gegenüber dem Grundstück Feldtange 18A noch ein Schmutzwasseranschluss notwendig werden, muss die Planung dahingehend angepasst werden. Die Fläche am Breeden wird ebenfalls an den Bestandskanal in der Straße „Feldtange“ angeschlossen.

➤ **Grundwasserschutz**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Nethen, ca 2,7 km südwestlich der Brunnen für die öffentliche Wasserversorgung.

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

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

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

Folgende Hinweise 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, Schalöl usw.).
- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

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



b) während der Nutzung

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

3.2.6 **Boden**

Im Untergrund des Planungsgebietes sind nach Aussage des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund (Torf, Mudde, Schlick) an.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

3.2.7 **Klimaschutz**

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass in größerem Umfang Gehölzbestände und Gartenflächen innerhalb des Plangebietes erhalten und durch randliche Anpflanzungen ergänzt werden. Durch eine lockere Bebauung und Freihaltung von privaten Gartenbereichen werden Kaltluftschneisen gesichert.

3.2.8 **Belange der Landwirtschaft**

Mit der vorliegenden Planung sind die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausreichend berücksichtigt. Im Plangebiet wird ein Stallneubau durch eine Baufläche im Dorfgebiet MD 5 gesichert. Die verbleibende Ackerfläche wird als landwirtschaftliche Fläche gesichert. Durch das Gutachten der Landwirtschaftskammer konnte nachgewiesen werden, dass die vorhandenen und geplanten Nutzungen nebeneinander existieren können. **Im Abschnitt der Zimmerei wurde ein Teilbereich des Flurstücks in das Dorfgebiet MD 3 mit einbezogen, die restliche Fläche bleibt landwirtschaftliche Fläche.**

3.2.9 Denkmalpflege

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

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Nutzungsstruktur mit landwirtschaftlicher Hofstelle und hofnahen Bewirtschaftungsflächen, mit einem Gartenbaubetrieb, mit einem Gewerbebetrieb, mit einer Tierarztpraxis und mit Wohngebäuden entspricht dem Nutzungscharakter eines Dorfgebietes, das der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben dient.

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Auch die unterschiedlich großen Grundstücke und die Gehölzstrukturen kennzeichnen eine dörfliche Struktur. Die geplante Festsetzung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO das geeignete Planungsinstrument, um diese Nutzungsstrukturen zu sichern. Zudem ist in einem Dorfgebiet eine gegenseitige Rücksichtnahme gefordert, so dass auch künftig ein Nebeneinander von emittierenden Nutzungen und schutzwürdigen Nutzungen möglich ist. Die geplante Entwicklung eines Stallneubaus für den landwirtschaftlichen Betrieb ist mit dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes vereinbar.

Auch die geplante Ergänzung der Wohnbebauung auf großen Grundstücken mit angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen fügt sich in den Dorfgebietstypus ein. Für die Bauflächen im Plangebiet wird daher ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen, das entsprechend den unterschiedlichen Nutzungen gliedert wird.

In den **Dorfgebieten MD 1 A/B, MD 2** mit vorhandener und geplanter Wohnbebauung sowie im **Dorfgebieten MD 3** mit Gartenbau und Gewerbe sind **nur** folgende Nutzungen zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauNVO,
- sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO,
- Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 8 BauNVO.

Im **Dorfgebiet MD 4** wird die vorhandene Hofstelle durch die Zulässigkeit folgender Nutzungen gesichert:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO.



Im **Dorfgebiet MD 5** wird der Stallneubau durch folgende Nutzung gesichert:

- Wirtschaftsstellen land- und fortwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO

In allen Dorfgebieten werden zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur und zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehren folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 5 (2) Nr. 7 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 gemäß § 5 (3) BauNVO

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung und der Lage der Nutzung gestaffelt. Für die gewerblich und landwirtschaftlich orientierten Dorfgebiete MD 3 und MD 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen. Im Dorfgebiet MD 5 mit dem geplanten Stallneubau ist eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Für die Dorfgebiete MD 1A mit Wohnnutzungen im Bestand bzw. deren Nachverdichtung wird überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Im Dorfgebiet MD 1B, wo bereits eine höhere Ausnutzung vorhanden ist, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen. In den randlichen Entwicklungsflächen MD 2 gilt eine Grundflächenzahl von 0,3.

Im Bereich der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung soll die Höhenentwicklung gesteuert werden. Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe in den Dorfgebieten MD 1A/B und MD 2 auf 9 m begrenzt. Die Festsetzung der Traufhöhe orientiert sich im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung am Bestand. Daher wird im Dorfgebiet MD 1A/B eine Traufhöhe von 6,0 m zugelassen. In den Dorfgebieten MD 2 mit geplanter Wohnbebauung in den Randbereichen wird die Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt. Bei den gewerblich und landwirtschaftlich orientierten Dorfgebieten MD 3, MD 4 und MD 5 wird auf eine Höhenbegrenzung verzichtet.

4.3 Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrößen sollen sicherstellen, dass sich entsprechend dem Bestand eine dörflich strukturierte Bebauung entwickelt. Die Größe der Baugrundstücke darf daher 900 qm nicht unterschreiten.

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt, um eine zu hohe Verdichtung und eine zu hohe Verkehrsbelastung zu vermeiden.

4.5 Bauweise, Baugrenzen

In den Dorfgebieten MD 1A/B bis MD 4 gilt die offene Bauweise, die Gebäudelängen bis 50 m mit beidseitigem Grenzabstand zulässt. Im Dorfgebiet MD 5 für den Stallneubau gilt eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen auch über 50 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Bereich der vorhandenen Bebauung am Gebäudebestand, lassen aber auch noch in geringem Maße Anbauten zu. Im Bereich der geplanten Neubebauung sind größere Bauflächen vorgesehen, um einen Planungsspielraum zu sichern.

4.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Dorfgebiet **MD 2** nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Ausnahmsweise sind Garagen und überdachte Stellplätze in der Abstandsfläche (nicht überbaubare Fläche) zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (bzw. zu einer seitlichen privaten Grünfläche) zulässig.

4.7 Fläche für die Landwirtschaft

Die südwestlich und nordwestlich gelegenen Ackerflächen bleiben als Bewirtschaftungsfläche erhalten und werden als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB festgesetzt.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sollen erhalten und gesichert werden. Die Wallheckenbestände werden nachrichtlich gemäß § 9 (6) BauGB übernommen. Zudem sollen die randlichen Gehölzpflanzungen und markante Einzelbäume erhalten werden. In Teilbereichen sollen neue Gehölzpflanzungen zur Ergänzung erfolgen. Entsprechend sind Erhaltungsgebote und Anpflanzungsgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzt. Zur inneren Durchgrünung ist pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken in den Dorfgebieten **MD 1A/B** und **MD 2** gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Für die geplanten zusätzlichen Versiegelungen durch Bauplätze für die Wohnbebauung werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen **M1**, **M2** und **M3** wird die Entwicklung von Extensivgrünland und die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen vorgeschrieben. Zudem werden größere Gartenflächen als private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert.

4.9 Verkehrliche Anbindung

Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden als öffentliche und private Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Planstraße zur Erschließung der nördlichen Bauflächen ist als private Verkehrsfläche vorgesehen.

4.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen I, II und III für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) die entsprechenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{W,ges}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten. Um sicherzustellen, dass in sämtlichen (zukünftigen) Schlafräumen im Plangebiet ein Innenpegel von < 30 dB(A) für einen ruhigen Schlaf gewährleistet wird, sind je nach Lärmpegelbereich schalldämmte Lüftungsanlagen zu installieren.



5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	92.713 m²
Dorfgebiet MD ₁	15.610 m ²
Dorfgebiet MD ₂	13.513 m²
Dorfgebiet MD ₃	10.716 m ²
Dorfgebiet MD ₄	5.894 m ²
Dorfgebiet MD ₅	5.805 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	5.988 m ²
Private Verkehrsfläche	2.470 m ²
Private Grünfläche Garten	5.422 m ²
Private Grünfläche mit Maßnahmen	4.414 m²
Private Grünfläche mit Anpflanzung	786 m ²
Private Grünfläche mit Erhalt/ Wallhecken	6.811 m²
Fläche für die Landwirtschaft	15.284 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

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

Die **Abwasserbeseitigung** und die **Oberflächenentwässerung** erfolgen über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

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

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

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	06.11.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	19.12.2018
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	21.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	14.06.2018
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	15.06.2018 bis 10.08.2018
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	17.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	19.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	19.12.2018 bis 28.01.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	28.12.2018 bis 28.01.2019
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	27.12.2018 28.01.2019

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 146
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 146 als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister



TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

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

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 03. November 2017).

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Wiefelstede stellt den Bebauungsplan Nr. 146 „Nördlich Feldtange“ auf, um zum einen die bestehende Bebauung zu sichern und zum anderen, um neue Wohngrundstücke für den steigenden Wohnbedarf bereitzustellen sowie zusätzliche Nutzungen der bestehenden Handwerksbetriebe (Haustechnik/Sanitär, Zimmerei, Garten und Landschaftsbau) zu ermöglichen (siehe textliche Festsetzungen). Hierzu wird ein Dorfgebiet im B-Plan festgesetzt.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Wiefelstede und umfasst eine Größe von rd. 9,3 ha. Entlang der Straße „Feldtange“ sind bereits mehrere locker bebaute Einzelhausgebiete als auch ländlich geprägte Gehöfte vorhanden. Die Häuser sind meist von großzügigen Gärten umgeben. Entlang der (ehemaligen) Ackergrenzen prägen Heckenstrukturen und Altbaumbestände das Ortsbild des Plangebietes. Nördlich und westlich der Bestandsbebauung befinden sich Acker- und Grünlandflächen, die sich zudem über die Plangebietsgrenzen hinaus erstrecken. Südlich des Plangebietes befinden sich große Lagerhallen; im Osten grenzen unmittelbar die Siedlungsbereiche von Wiefelstede an das Plangebiet.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (118. Änderung).

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Ziele des Umweltschutzes**Berücksichtigung bei der Aufstellung**

Baugesetzbuch

§ 1 (5) BauGB: Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 146 wird die Neuausweisung für ein Dorfgebiet vorbereitet, um zum einen die Bestandsbebauung zu sichern und zum anderen um der steigenden Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen. Dem Klimaschutz wird durch den Erhalt der Gehölzbestände, der Wallhecken sowie durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als auch der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprochen. Durch diese Maßnahmen wird dem Erhalt des Landschaftsbildes ebenfalls Rechnung getragen.

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...

Durch das geplante Wohngebiet wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.

§ 1 (6) Nr. 7 b) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 2,5 km südlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.⁶

Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.

§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die überwiegend geringe GRZ von 0,3 und 0,4 als auch durch die großzügigen Hausgartenbereiche Rechnung getragen. Die maximale GRZ von 0,5 dient hauptsächlich der Sicherung bestehender Gehöfte. Lediglich im Westen des Plangebietes wird eine GRZ von 0,6 für einen Stallneubau ermöglicht. Des Weiteren tragen die großzügigen flächenmäßigen Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

⁶ NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2018)



§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch entsprochen, dass die Gehölzbestände im Plangebiet als zu erhalten festgesetzt werden. Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird zusätzlich den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprochen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- ▶ die 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 Naturhaushalts ergibt sich aus den Heckenstrukturen einschließlich der alten Gehölzbestände, den Wallhecken, den Grünlandflächen und den Ruderalbereichen im Plangebiet.

Durch die Planung werden überwiegend Grünland- und Ackerflächen überplant. Ein Teil der Ruderalbereiche im Südwesten des Plangebietes gehen durch die bauliche Erweiterung ebenfalls verloren. Die Neuversiegelung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts dar und ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung auszugleichen.

Das Landschaftsbild wird durch die Baumaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben die Landschaftsbild-prägenden Gehölze erhalten und zusätzlich sind zur Einbindung in die Landschaft neue Gehölzpflanzungen vorgesehen.

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

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

In rd. 2,4 km Entfernung (südlich) liegt das Naturschutzgebiet „Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke“ (NSG WE 00279). Rund 2 km südöstlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Wandflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Das LSG dient dem Schutz des FFH-Gebiets „Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke“.⁷

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

⁷ NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

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

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

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Wallhecken die gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile gelten. Die geschützten Wallhecken werden nachrichtlich übernommen und in ihrer aktuellen Ausprägung erhalten.

§ 30 (1) *Gesetzlich geschützte Biotop: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben, werden gesetzlich geschützt.*

Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotop betroffen.

§ 44 (1) *Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.*

- ▶ Fang-/Verletzungs-/Tötungsverbot
- ▶ Störungsverbot
- ▶ Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel dargestellt. Die Ziele des Artenschutzes werden in Kapitel 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes behandelt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 *BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.*

Durch die Planung wird eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche vorbereitet, wodurch es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte kommt. Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und kompensiert.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1 *WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.*

Im Plangebiet ist aufgrund der Entwicklungsflächen mit einer zusätzlichen Versiegelung und einer erheblichen Änderung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Entwässerung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Entwässerungsanlagen.⁸ Eine erhebliche Änderung des Wasserhaushalts wird mit der Planung nicht ausgelöst.

⁸ Ing. Büro Heinzemann: Entwässerungskonzept zur Erschließung „Nördlich Feldtange“. Westerstede, Dezember 2019.



Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

In der schalltechnischen Untersuchung⁹ zu gewerblichen und verkehrlichen Geräuschemissionen wurden keine Beeinträchtigungen des Plangebietes ermittelt. Die Richtwerte für Gewerbelärm und die Orientierungswerte für Verkehrslärm werden sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten bzw. eingehalten. Aus Vorsorgegründen werden jedoch Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen und für Schlafräume aufgenommen.

Das olfaktorische Gutachten¹⁰ hat für den überwiegenden Teilbereich des Plangebietes keine Beeinträchtigung ergeben. Die Orientierungswerte (bis 15 %) werden für diese Bereiche eingehalten. Lediglich an zwei bestehenden Wohnhäusern wurden die Orientierungswerte minimal überschritten (15-20 %). Für diese zwei Wohnhäuser kann die geringfügige Überschreitung bis maximal 20 % im Einzelfall jedoch als tolerierbar angenommen werden, da sich die betroffenen Wohnhäuser im Randbereich zum Außenbereich befinden.

In der Nachbarschaft werden Flächen landwirtschaftlich genutzt, wodurch es zu zeitlich begrenzten Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen kann. Bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und zu tolerieren.

Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan¹¹

Für das Plangebiet liegen keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind¹². Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

⁹ itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 146 der Gemeinde Wiefelstede – Berechnung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschemissionen auf dem Plangebiet. Projekt Nr.: 3190-17-c-iz. Oldenburg, 23.02.2018.

¹⁰ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Nördlich Feldtange“. Oldenburg, 20.03.2018.

¹¹ Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

¹² Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)¹³: *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 sind¹⁴, 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.*

¹³ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

¹⁴ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.



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

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

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

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) bieten die Gehölze der (Wall-)Hecken und Hausgärten sowie die weiteren Siedlungsgehölze geeignete Lebensraumpotentiale für Vogel- und Fledermausarten¹⁵. Die älteren Baumbestände können potentielle Nistplätze für Vögel sowie Quartiersstandorte für Fledermäuse bieten. Die halbruderale Gras- und Staudenflur und Ruderalgebüsche im Südwesten des Plangebietes können von Bodenbrütern genutzt werden. Auf den Grünlandflächen liegt aufgrund der teilweise intensiven Nutzung ein verhältnismäßig geringes Potential für Bodenbrüter vor, wobei sich einige dieser Flächen zu höherwertigen Biotopen entwickeln und somit gleichzeitig auch attraktiver für anspruchsvollere Vogelarten werden. Aufgrund der Siedlungsnähe ist die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten, speziell in Siedlungsnähe, eine Gefährdung bedeuten.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

1. Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Die Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Verletzungs- und Tötungsverbotes können bei Hinweisen auf konkrete Brutvogelvorkommen durch zeitliche Anpassungen der Baumaßnahmen vermieden werden. Die Vermeidung einer Betroffenheit von Vogelarten kann durch Baumaßnahmen (wie Gehölzfällungen und/ oder Baufeldräumung) außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) erreicht werden. Gebäudeabriss oder -umbauarbeiten sind ebenfalls nicht geplant.

¹⁵ Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

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

2. Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

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

3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch die Planung werden keine Gehölze beseitigt, die Potential für Baumhöhlen oder Fledermausquartiere (mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten) bieten könnten. Gebäudeabriss- oder -umbauarbeiten sind nicht geplant. Bei Realisierung der planerischen Festsetzungen können ggf. einjährig genutzte Niststätten in Gehölzen, auf den Grünflächen und in den Ruderalbereichen betroffen sein. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut, so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von Gehölz brütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten zu beachten. Gehölz und Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten sind (mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht betroffen, da keine Fäll- oder Abriss-/Umbauarbeiten geplant sind. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen, die einjährig genutzte Nester betreffen, sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester betroffen sind. Zur Vermeidung von Tötungen sind die Baumaßnahmen (wie Baufeldräumung) außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

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

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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



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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels¹⁶ erfasst.

□ **Derzeitiger Zustand**

Pflanzen

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

Im September 2017 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes. In der folgenden Tabelle sind die vorgefundenen Biotoptypen des Plangebietes¹⁷ dargestellt.

Code	Biotyp / Ausprägung
HWS	<u>Wallhecken</u>
HWM	Innerhalb des Plangebietes sind mehrere gesetzlich geschützte Wallhecken (HWS: Strauch-Wallhecke; HWM: Strauch-Baum-Wallhecke; HWB: Baumwallhecke) vorhanden. Insbesondere die Baum-Wallhecken bestehen aus alten Eichenbeständen (<i>Quercus robur</i>) mit einem Stammdurchmesser von bis zu 100 cm. Weitere Baumarten sind u. a.: Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>), Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>), Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>).
HWB	
HFS	<u>Feldhecken</u>
HFM	Entlang der Grenzen der landwirtschaftlich genutzten Flächen strukturieren Feldhecken (HFS: Strauchhecken; HWM: Strauch-Baumhecken; HFB: Baumhecken) die Landschaft. Hier sind nur vereinzelt ältere Bäume mit bis zu 60/70 cm Stammdurchmesser. Die Feldhecken bestehen u. a. aus: Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), Gewöhnliche Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>), Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>) und Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>).
HFB	

¹⁶ Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

¹⁷ Siehe Anlage: Biotoptypenkarte

FGRu	<u>Gräben (trockenfallend)</u>
FGR/UHM	Entlang der Wege im Plangebiet verlaufen vereinzelt nährstoffreiche Gräben, die teilweise periodisch trocken fallen. Die Böschungsvegetation besteht aus einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (u. a.: Wiesen-Knäuelgras (<i>Dactylis glomerata</i>), Stumpfblättriger Ampfer (<i>Rumex obtusifolius</i>) und Flatter-Binse (<i>Juncus effusus</i>)).
GEb/BRS	<u>Grünland</u>
GI	Im Südwesten des Plangebietes befinden sich kleine intensiv genutzte Grünlandflächen (GI, GW), die zur Beweidung oder im Zuge der Tätigkeiten der Tierarztpraxis genutzt werden. Eine weitere Fläche, auf der die Beweidung und Unterhaltung weitestgehend eingestellt wurde, weist eine Vegetation extensiver Standorte (GEb) auf, mit Ansätzen zum Übergang zu naturnahem Sukzessionsgebüsch (BRS). Die zentrale nördliche Grünlandfläche weist überwiegend (zu ca. 2/3) Kennarten des Intensivgrünlandes auf (u. a.: Ausdauerndes Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>), Wolliges Honiggras (<i>Holcus lanatus</i>) und Krauser Ampfer (<i>Rumex crispus</i>)); vereinzelt kommen aber auch mesophile Kennarten vor (z. B. Spitz-Wegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Gewöhnlicher Rot-Schwingel (<i>Festuca rubra</i>) und Gänseblümchen (<i>Bellis perennis</i>)).
GI/GM	
GW	
UHM/BRR	<u>Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte</u>
UHM/BRS	Angrenzend an die extensiv genutzte Fläche mit Übergang zum Sukzessionsgebüsch ist die Sukzession bereits weiter fortgeschritten. Der Hauptbiotoptyp ist hier eine halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Der Sukzessionsaufwuchs besteht hier, wie auch auf der angrenzenden Fläche, hauptsächlich aus jungen Hängebirken (<i>Betula pendula</i>). Der Rand dieser Fläche wird dann von relativ dichtem Brombeergebüsch eingenommen.
AS	<u>Acker- und Gartenbaubiotop</u>
EGB	Die Ackerflächen (AS) liegen im Norden und im Westen des Plangebietes. Ein Teilbereich der Nordöstlichen Fläche wird zum Anbau von Blumen und Gartengemüse genutzt (EGB).
GRA	<u>Grünanlagen</u>
GRT	Nur sehr kleine Bereiche werden von Artenarmen Scherrasen (GRA) und Trittrasen (GRT) im Plangebiet eingenommen. Diese Bereiche befinden sich insbesondere neben oder auf den Wegen. Die Zierhecke (BZH) und die Siedlungsgehölze (HSN, HEA, PHG) befinden sich unmittelbar angrenzend an die Wohngrundstücke oder begleiten die Straßenführung. Sie unterbinden die weiträumigen Sichtbeziehungen und gliedern die Siedlungsstrukturen.
BZH	
HSN	
HEA	
PHG	
OVWa	<u>Verkehrsfläche</u>
OVWv	Die Straße „Feldtange“ verläuft zentral durch das Wohngebiet und ist asphaltiert. Von dieser Straße gehen vereinzelt Wege ab, die meist nach wenigen Metern entweder gepflastert sind oder sich durch eine offene Bodendecke zu Trittrasenbeständen entwickelt haben.
OVW/GRT	
OFL	<u>Gebäudeflächen</u>
OEL/PHZ	Die bestehende Bebauung besteht aus locker bebauten Einzelhäusern (OEL) und ländlich geprägten Gehöften (ODL), die unmittelbar von neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) mit Obstbäumen und Ziersträuchern umgeben sind. Am zentral südlich gelegenen Plangebietsrand wird zudem eine Fläche als Lagerplatz (OFL) von dem angrenzenden Gartenbaubetrieb genutzt.
ODL	
ODL/PHZ	



Tiere

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

Das Plangebiet bietet aufgrund der vielen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Feldhecken, Siedlungsgehölze und der vereinzelt Gardenbäume) aber auch durch die Gebäude, insbesondere durch die ländlichen Gehöfte, vielseitige Lebensraumpotentiale für kulturfolgende Vogel- und Fledermausarten (z. B. Amsel (*Turdus merula*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) oder Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistellus*)). Innerhalb der Wallhecken (HW) und der Hausgärten mit Großbäumen (PHG) sind zudem viele Altbäume mit einem Stammdurchmesser zwischen 60 und 110 cm vorhanden, die ausreichend Potential für höhlenbewohnende Tierarten bieten können (z. B. Spechte, Kleiber aber auch Bienen, Hornissen und Ameisen). Die Ruderalbereiche und extensiv genutzten Flächen (UHM, GE, GM) können Bodenbrütern, Kleinsäugetern und Insekten als Lebensraum dienen. Ein weiterer Lebensraum für Insekten und Amphibien (z. B. Libellen, Erdkröte, Grasfrosch) ist durch die Gewässer im Plangebiet gegeben. Da die Gewässer im Jahresverlauf zeitweise trockenfallen können, ist das Potential allerdings relativ gering.

Biologische Vielfalt

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

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurden relativ viele Biotoptypen für die Größe des Plangebietes und der stark anthropogen überprägten Landschaft erfasst. Obwohl einige Bereiche aufgrund ihrer Ruderalisierung, Sukzession oder extensiven Nutzung bereits entsprechend anspruchsvollere Pflanzenarten aufweisen, ist die floristische Artenvielfalt relativ gering. Da kein faunistisches Gutachten für das Plangebiet erstellt worden ist, können keine konkreten Aussagen zur faunistischen Vielfalt im Plangebiet gemacht werden. Allerdings ist auch hier aufgrund des anthropogenen Einfluss nicht mit einer hohen biologischen Vielfalt zu rechnen.

❑ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

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

2.1.2 Fläche und Boden

❑ *Derzeitiger Zustand*

Der überwiegende, zentrale Bereich des Plangebiets ist von mittlerem Pseudogley-Podsol geprägt. Im Osten des Plangebietes liegt ein mittlerer Podsol vor; ein kleiner Bereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze besteht aus tiefem Tiefumbruchboden aus Hochmoor. Die dominierende Bodenart besteht aus Sand; im Bereich des Tiefumbruchbodens sind einzelne Schichten aus Hochmoortorfresten vorhanden.¹⁸ Für die zentrale Grünfläche (GI/GM) wurde ein Bodengutachten erstellt.

¹⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

In diesem Bereich wurden wasserstauende Geschiebelehmschichten ermittelt.¹⁹ Durch die Bestandsbebauung sind Teilbereiche im Plangebiet bereits versiegelt. Auf diesen versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen außer Kraft gesetzt.

Gemäß dem NIBIS® Kartenserver befindet sich ein schutzwürdiger Boden in einem Teilbereich des Plangebietes. Dieser schutzwürdige Boden bezieht sich auf die Bodenübersichtskarte 1:50.000 (BUEK50), die für diesen Bereich einen Plaggenesch vorgibt. Laut aktualisierter Bodenkarte (BK50) liegen die im oberen Abschnitt genannten Bodentypen im Plangebiet vor. Demnach befinden sich keine schutzwürdigen Böden im Plangebiet. Im Landschaftsrahmenplan sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls keine für den Boden wichtigen Bereiche angegeben.

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.²⁰

□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

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

2.1.3 Wasser

□ *Derzeitiger Zustand*

Der Grundwasserflurabstand kann im Plangebiet je nach Geländehöhe bei mindestens 0,5 bis 2,5 m liegen.²¹ Bei der Baugrunduntersuchung im Bereich der zentralen Grünfläche (GI/GM) wurde jedoch bis 3 m Tiefe kein Grundwasser festgestellt.²² Der Grundwasserkörper gehört zum „Leda-Jümme Lockergestein rechts“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist jedoch als schlecht bewertet.²³ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird im überwiegenden Plangebiet als mittel angegeben. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist das Schutzpotenzial als gering dargestellt. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 201 bis 250 mm/a; im Nordosten beträgt die Grundwasserneubildung für einen kleineren Bereich 251 bis 300 mm/a.²⁴ Somit wird ein besonderer Schutzbedarf für die Grundwasserneubildung begründet.

Als Oberflächengewässer sind die wegbegleitenden Gräben zu nennen, die z.T. zeitweise trocken fallen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Nethen“ in der Schutzzone IIIB. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat aufgrund der Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Allgemeinwohl.

¹⁹ Baugrund Ammerland GmbH: Geotechnischer Untersuchungsbericht „Nördlich Feldtange Wiefelstede“. Projekt Nr.: 16.428. Edewecht.

²⁰ NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

²¹ NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie HK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

²² Baugrund Ammerland GmbH: Geotechnischer Untersuchungsbericht „Nördlich Feldtange Wiefelstede“. Projekt Nr.: 16.428. Edewecht.

²³ NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

²⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)



Alle Planungen und Maßnahme sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Überschwemmungsgebiete sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.²⁵

☐ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

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

2.1.4 Klima und Luft

☐ *Derzeitiger Zustand*

Wiefelstede liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 792 mm.²⁶

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wiefelstede, im Übergangsbereich zum ländlichen Raum und ist daher lokalklimatisch durch die umgebenden Acker- und Grünlandbereiche mit ihren klimaausgleichenden Funktionen geprägt.

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

☐ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

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

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

2.1.5 Landschaft

☐ *Derzeitiger Zustand*

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.²⁷

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch den Übergangsbereich der Ortslage in die freie Landschaft gekennzeichnet. Durch die bestehende Bebauung ist die Landschaft im Plangebiet zwar anthropogen vorbelastet, jedoch gliedert sich der derzeitige dörfliche Charakter mit den vielen, z.T. alten Gehölzen gut in das Landschaftsbild ein.

²⁵ NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

²⁶ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2018)

²⁷ Schrödter, W., Habermann-Nießle, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

Östlich des Plangebietes ist das Landschaftsbild durch die Siedlungsstrukturen von Wiefelstede bereits anthropogen überlagert. Südlich des Plangebietes beeinflussen große Lagerhallen die Sichtbeziehungen. Richtung Westen und Norden bestehen durch die offene Landschaft (Acker- und Grünlandflächen) weitläufige Sichtbeziehungen, die vereinzelt durch (Wall-)Heckenstrukturen unterbrochen werden. Die Landschaft ist überwiegend von Grün- und Ackerland geprägt. Vereinzelt sind Bauernhöfe in der Umgebung vorhanden.

□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

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

2.1.6 Mensch

□ *Derzeitiger Zustand*

Das Plangebiet ist entlang der Straße „Feldtange“ durch eine Mischung aus Wohnen (z. T. mit großzügigen Gartenbereichen), Gewerbe (Zimmerei, Heizung, Sanitär), einer Tierarztpraxis und landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen (Betrieb mit Rinderhaltung, Garten- und Landschaftsbaubetrieb) erschlossen. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich bearbeitet (Ackerbau, Grünland). Eine Erholungsnutzung ist daher im Plangebiet nicht gegeben.

Durch die landwirtschaftlichen Hofstellen, den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie umliegenden Verkehrswegen kann es zu Geruchs- und Lärmbelastungen im Plangebiet kommen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts gemäß TA Lärm im Bereich der bestehenden schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Durch das Plangebiet verläuft die Straße „Feldtange“. Rund 230 m südlich verläuft die „Gristeder Straße“ (L 825); 650 m östlich befindet sich die „Hauptstraße“ (L 824). Eine relevante verkehrsbedingte Lärmvorbelastung ist jedoch durch die abschirmende Bebauung und die Entfernung zwischen Plangebiet und Landstraßen nicht gegeben. Eine lärmtechnische Untersuchung der Straßen „Feldtange“ und „Kleiberg“ hat ergeben, dass die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts zum Schutz vor für Verkehrslärm im Bereich der bestehenden Bebauung eingehalten werden.

□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

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

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

□ *Derzeitiger Zustand*

Als Kulturgüter sind die Wallhecken innerhalb des Plangebiets zu nennen.

Die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet ist als Sachgut zu benennen.

□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

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



2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

□ *Derzeitiger Zustand*

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

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

□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

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

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

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche planungsrechtlich für Wohnbauflächen innerhalb eines Dorfgebietes vorbereitet. Aufgrund der GRZ von 0,3 bis 0,6 ist zzgl. der zulässigen Überschreitung von Nebenanlagen ist von einer Neuversiegelung auszugehen. Zudem wird das Gebiet von einer Stichstraße erschlossen, so dass unter der Annahme, dass eine etwa 80 bis 90%ige Versiegelung der Verkehrsfläche vorliegt, eine zusätzliche Versiegelung angenommen werden kann.

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

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

In der nachfolgenden Abbildung sind zum einen die Bereiche zu erkennen, die sich in der Planung gegenüber dem Bestand nicht ändern (schraffierte Bereiche). Zum anderen werden die fünf Bereiche dargestellt, in denen ein Eingriff stattfindet (Eingriffsfläche 1-6). Die Verkehrsflächen sind in die Planung ebenfalls einbezogen.

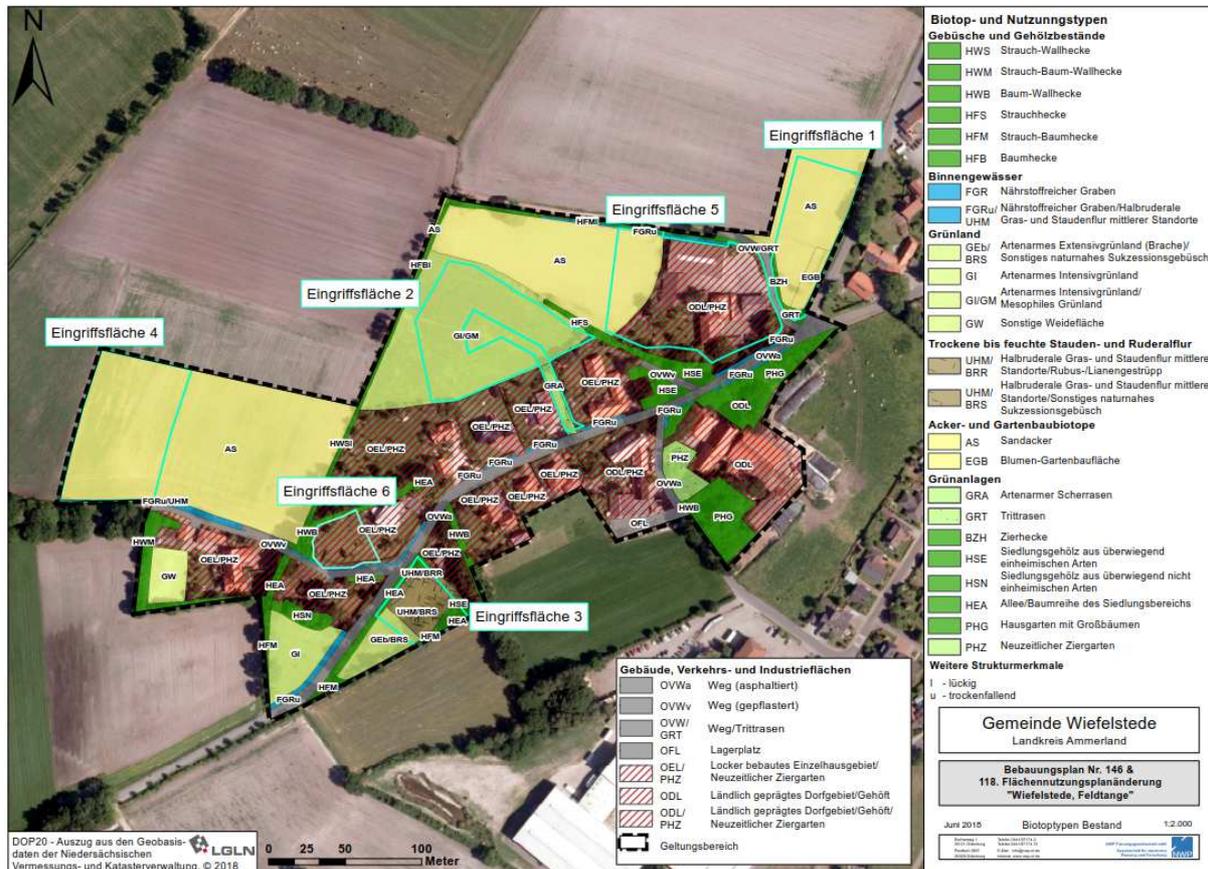


Abbildung 1: Darstellung der Eingriffsflächen 1 bis 6 und der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Das Plangebiet ist z. T. durch die „Feldtange“ erschlossen. Die Erschließung der neuen Flächen erfolgt durch den Neubau von Stichstraßen bzw. durch den Ausbau bestehender Straßen. Die Wallhecken und die älteren Baumbestände bleiben in ihrer aktuellen Ausprägung bestehen und werden entsprechend festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen.

Durch die Überplanung der unversiegelten Flächen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

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

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden. Es entsteht ein erhöhter Oberflächenabfluss.



Da eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Oberflächenwasser über vorhandene Gräben und vorhandene und zu ergänzende Kanäle dem Vorfluter „Auebach“ zugeführt. Das auf den Verkehrs- und Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Straßen- und Dachabläufe aufgefangen und über die erforderlichen Grundleitungen abgeleitet.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokal-klimatischen Bedingungen auszugehen. Durch den überwiegenden Erhalt der Gehölze der angrenzenden Flächen mit klimaausgleichender Funktion sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Kleinklimas und der Luftqualität zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Durch die Planung wird das Dorfgebiet an der Feldtange um neue Flächen für dörfliches Wohnen, dörfliches Gewerbe und landwirtschaftliche Nutzung erweitert. Durch das Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise gliedert sich die neue Bebauung in das Landschaftsbild des aktuellen Dorfgebiets ein. Der Erhalt der Gehölze und (Wall-)Heckenstrukturen sowie die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen zum Erhalt des Landschaftsbildes bei.

Die Planung der **Eingriffsflächen 2, 3, 5 und 6** begründet keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Für die Planung der **Eingriffsfläche 4** ist aufgrund der weitläufigen Sichtbarkeit in der Landschaft kleinräumig eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Aufgrund der gleichwertigen Sichtbarkeit von Stallanlagen der westlich und nördlich gelegenen Hofstellen, ist großräumig nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Verwirklichung des Vorhabens ist mit einer geringen Verkehrszunahme auf den Straßen „Feldtange“ und „Wiesenstraße“ zu rechnen.

Aufgrund der im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe und Gewerbegebiete wurde im Hinblick auf die geplante Siedlungserweiterung ein Geruchsgutachten erstellt und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die schalltechnische Untersuchung²⁸ der verkehrlichen Geräuschmissionen hat eine Unterschreitung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet ergeben. Da die Nachtwerte Beurteilungspegel über 45 dB(A) erreichen, wurden im Gutachten die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume empfohlen. Die gewerblichen Geräuschmissionen führen zu keiner Überschreitung der Richtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen.

²⁸ itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 146 der Gemeinde Wiefelstede – Berechnung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschmissionen auf dem Plangebiet. Projekt Nr.: 3190-17-c-iz. Oldenburg, 23.02.2018.

Die Geruchsuntersuchung²⁹ hat gezeigt, dass der einzuhaltende Richtwert von 0,15 gemäß GIRL nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Lediglich im Bereich zweier Wohnhäuser wird dieser Wert geringfügig überschritten. Da der Wert jedoch bei $\leq 0,2$ bleibt, kann diese Belastung für Einzelfälle als tolerierbar angenommen werden. Im vorliegenden Fall ist dieser Einzelfall gegeben, da sich die erwähnten Wohnhäuser im Randbereich des Außenbereichs befinden. Eine Beeinträchtigung von Geruchsbelastungen ist daher im Plangebiet nicht gegeben.

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

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter³⁰

Ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen gehen als Sachgut verloren. Allerdings kommt der Verlust keiner erheblichen Beeinträchtigung gleich.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

Die Wallhecke zwischen den Häusern Feldtange 17 und 19 ist aufgrund der vorhandenen Siedlungsentwicklung bereits erheblich beeinträchtigt. Aufgrund dessen sind die Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern bereits ebenfalls gemindert. Da die weiteren Wallhecken im Plangebiet in ihrer aktuellen Ausprägung erhalten bleiben, sind keine besonderen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Kulturgüter und Landschaftsbild zu erwarten.

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

- Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung:

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereiche ist eine Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.³¹

²⁹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Nördlich Feldtange“. Oldenburg, 20.03.2018.

³⁰ 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.

³¹ Die Beschreibung der Anpflanzungen ist im Unterpunkt „Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen“ im Kapitel 2.3.2 „Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ aufgeführt.



Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gekennzeichneten Bereiche dienen dem Erhalt ortsbildprägender Baumbestände. Die Wallhecken werden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken in den Dorfgebieten **MD 1A/B** und **MD 2** gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Firsthöhe der Gebäude in den Dorfgebieten **MD 1A/B** und **MD 2** wird auf maximal 9 m festgesetzt. Mit dieser Maßnahme wird die Sichtbarkeit des Wohngebiets in der Landschaft verringert.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Zusammenhang mit dem örtlichen Aufmaß der Bestände im weiteren Verfahren konkretisiert.

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

- Soweit die Baumaßnahmen, insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob **aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden. Gebäudeabriss sind nicht vorgesehen.
- **Dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** von Vogel- und Fledermausarten sind durch die Planung nicht betroffen, da keine potentiellen Bäume mit Quartieren bzw. Baumhöhlen oder Gebäude beseitigt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Altbäume auf den Wallhecken, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -

Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) die den Lärmpegelbereichen I bis IV entsprechenden resultierenden Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten: Um sicherzustellen, dass in sämtlichen (zukünftigen) Schlafräumen im Plangebiet ein Innenpegel von < 30 dB(A) für einen ruhigen Schlaf gewährleistet wird, sind je nach Lärmpegelbereich schallgedämmte Lüftungsanlagen zu installieren.

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

➤ Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereiche (**M1**, **M2** und **M3**) sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Entwicklung von Extensivgrünland (kein Umbruch mit Neusaat, kein Walzen bzw. Schleppen vor dem 15. Juli bzw. nach dem 28. Februar, kein Einsatz von Pflanzen- und Schädlingsbekämpfungsmitteln, kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Mineral- oder sonstigen Düngemitteln (erlaubt sind max. 5 t Rindermist pro ha und Jahr), bei Wiesennutzung Mahd der Krautschicht nach dem 15. Juni eines Jahres, vollständige Abfuhr des Mähgutes).
- Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen (vorzugsweise alte Obstsorten, s. nachfolgende Pflanzliste) als Hochstämme in einem Pflanzabstand von 10-12 m. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Tabelle 1: Obstgehölzauswahl

Apfelsorten	Birnen	Pflaumen/Zwetschgen
Boikenapfel	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge
Boskoop	Gräfin Paris	Borsumer
Dülmener Rosenapfel	Gute Graue	Wangenheimer
Graham Jubiläumsapfel	Holländische Zuckerbirne	The Czar
Gelber Münsterländer	Honigbirne	Nancymirabelle
Gestreifte Winterrenette	Nordhäuser Winterforelle	Renecode
Jakob Label	Speckbirne	
Roter Vorsdorfer		Süßkirschen
Schöner aus Herrenhut		Oktavia
Schäner aus Bühren		Regina
Westfälischer Gulderling		Hedelfinger Riesenkirsche
Wildeshauser Renette		Kassins Frühe



Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereich ist eine Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Auf dem 5 m breiten Pflanzstreifen ist eine 3-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (siehe nachfolgende Gehölzauswahl in Tabelle 2) anzulegen. Die Gehölze sind lochversetzt zu pflanzen, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m. Bäume sind in Pflanzabständen von 10 m zu pflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Tabelle 2: Pflanzliste - Auswahl standortgerechter, heimischer Gehölze.

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

➤ Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

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

Um zu ermitteln, inwieweit mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind, wird der Zustand der Fläche vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt. Für die Bilanzierung werden den betroffenen und den entstehenden Biotoptypen Wertfaktoren zugeordnet. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibend Kompensationsbedarf.

Tabelle 3: Bewertung der eingriffsrelevanten Flächen im Plangebiet (Ist-Zustand).

Bestand / Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m ²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Eingriffsfläche 1 (MD2: Dorfgebiet)				
Sandacker	AS	2.909	1	2.909
Blumen-Gartenbaufläche	EGB	432	1	432
Trittrassen	GRT	44	1	44
Zierhecke	BZH	186	2	372
Weg/Trittrassen	OVW/GRT	8	1	8
	SUMME	3579		3.765
Eingriffsfläche 2 (MD2: Dorfgebiet)				
Strauchhecke	HFS	3	3	9
Artenarmes Intensivgrünland/Mesophiles Grünland	GI/GM	6.144		
2/3 Artenarmes Intensivgrünland	GI	4.055	2	8.110
1/3 Mesophiles Grünland	GM	2.089	3	6.267
Artenarmer Scherrasen	GRA	287	1	287
	SUMME	6.434		14.673
Eingriffsfläche 3 (MD2: Dorfgebiet)				
Strauch-Baumhecke	HFM	29	3	87
Artenarmes Extensivgrünland (Brache)/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	GEb/BRS	314	3	942
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Rubus-/Lianengestrüpp	UHM/BRR	213	3	639
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	UHM/BRS	948	3	2.844
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten	HSE	172	3	516
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	154	3	462
	SUMME	1.830		5.490
Eingriffsfläche 4 (MD5: Dorfgebiet)				
Nährstoffreicher Graben/Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	FGR/UHM	47	3	141
Sandacker	AS	5.758	1	5.758
	SUMME	5.805		5.899
Eingriffsfläche 5 (MD3: Dorfgebiet)				
Strauch-Baumhecke (lückig)	HFS	10	3	30
Nährstoffreicher Graben (trockenfallend)	FGRu	27	3	81
Sandacker	AS	1.674	1	1.674
Weg/Trittrassen	OVW/GRT	7	1	7
Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft/Neuzeitlicher Ziergarten	ODL/PHZ	5.670	o. W.	Bestand
	SUMME	7.388		1.792



Eingriffsfläche 6 (MD2: Dorfgebiet)				
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1.088	1	1.088
Nährstoffreicher Graben (trockenfallend)	FGRu	22	3	66
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	14	3	42
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	133	o. W.	Bestand
Locker bebautes Einzelhausgebiet/Neuzeitlicher Ziergarten	OEL/PHZ	1.451	o. W.	Bestand
	SUMME	2.708		1.196
Anpflanzung				
Sandacker	AS	2	1	2
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Rubus-/Lianengestrüpp	UHM/BRR	61	3	183
Artenarmes Intensivgrünland/Mesophiles Grünland	GI/GM	343		
2/3 Artenarmes Intensivgrünland	GI	229	2	458
1/3 Mesophiles Grünland	GM	114	3	342
Baumhecke (lückig)	HFBI	8	3	24
Strauchhecke	HFS	32	3	96
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten	HSE	35	3	105
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	114	3	342
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	191	1	191
	SUMME	786		1.743
Fl. f. Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landsch.				
Sandacker	AS	1.191	1	1.191
Zierhecke	BZH	14	2	28
Artenarmes Extensivgrünland (Brache)/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	GEb/BRS	741	3	2.223
Artenarmes Intensivgrünland /Mesophiles Grünland	GI/GM	2.064		
2/3 Artenarmes Intensivgrünland	GI	1.362	2	2.724
1/3 Mesophiles Grünland	GM	702	3	2.106
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	148	3	444
Baumhecke (lückig)	HFBI	117	3	351
Strauch-Baumhecke	HFM	127	3	381
Strauch-Wallhecke (lückig)	HWSI	10	3	30
Weg/Trittrassen	OVW/GRT	2	1	2
	SUMME	4.414		9.480
Planungsrechtliche bestandsorientierte Übernahme				
des Dorfgebietes		24.832	o. W.	Bestand
Straßenverkehrsfläche (öffentlich und privat; exkl. Zufahrt (PV) MD2 im Norden)		7.420	o. W.	Bestand
der Baumbestände und Wallhecken		6.811	o. W.	Bestand
der Gartenflächen (z. T. gehölzreich)		5.422	o. W.	Bestand
Fläche für Landwirtschaft		15.284	o. W.	Bestand
	GESAMTSUMME	92.713		

Tabelle 4: Bewertung des Plangebiets im Planzustand.

Planung	Fläche [m ²]	Wertfaktor [Wf]	Werteinheiten [WE]
Dorfgebiet MD2 mit einer GRZ von 0,3			
Eingriffsfläche 1	3.579		
davon max. 45 % versiegelbar	1.611	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)	1.968	1	1.968
Private Grünfläche: Maßnahmen-Fläche (M1)	1.183	3	3.549
SUMME	4.762		5.517
Eingriffsfläche 2	5.396		
davon max. 45 % versiegelbar	2.428	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)	2.968	1	2.968
Private Grünfläche, davon:	2.601		
Maßnahmen-Fläche (M2)	2.216	3	6.648
Anpflanzung	385	3	1.155
Straßenverkehrsfläche (privat)	1.038	0	0
SUMME	9.035		10.771
Eingriffsfläche 3	1.830		
davon max. 45 % versiegelbar	824	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)	1.006	1	1.006
Private Grünfläche:	1.260	3	
Maßnahmen-Fläche (M3)	1.115	3	3.045
Anpflanzung	245	3	735
SUMME	3.090		4.786
Eingriffsfläche 6	1.124		
davon max. 45 % versiegelbar	506	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)	618	1	618
Private Grünfläche (Anpflanzung)	156	3	468
SUMME	1.280		1.086
Dorfgebiet MD 5 mit einer GRZ von 0,6			
Eingriffsfläche 4	5.805		
davon max. 80 % versiegelbar	4.644	0	0
davon max. 20 % unversiegelt (z. B. GRT)	1.161	1	1.161
SUMME	5.805		1.161
Dorfgebiet MD 3 mit einer GRZ von 0,5			
Eingriffsfläche 5	1.718		
davon max. 75 % versiegelbar	1.289	0	0
davon max. 25 % unversiegelt (z. B. GRT)	429	1	429
SUMME	1.718		429



Planungsrechtliche bestandsorientierte Übernahme			
Dorfgebiet			
MD1A/B	15.610	o. W.*	Bestand
MD2	1.584	o. W.	Bestand
MD3	8.998	o. W.	Bestand
MD4	5.894	o. W.	Bestand
MD5	0	o. W.	Bestand
Private Grünfläche, davon:			
Erhalt (Bäume und Wallhecken)	6.811	o. W.	Bestand
Garten	5.422	o. W.	Bestand
Straßenverkehrsfläche (öffentlich und privat; exkl. Zufahrt (PV) MD2 im Norden)	7.420	o. W.	Bestand
Fläche für Landwirtschaft	15.284	o. W.	Bestand
GESAMTSUMME		92.713	

* o. W.: ohne Wertung

Tabelle 5: Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung inkl. dem Kompensationserfordernis für die einzelnen Eingriffsflächen..

Kompensationserfordernis / Wertpunktedefizit	
Eingriffsfläche 1	+1.752*
Eingriffsfläche 2	- 3.902
Eingriffsfläche 3	- 704
Eingriffsfläche 4	- 4.738
Eingriffsfläche 5	- 1.636
Eingriffsfläche 6	- 110
SUMME	- 9.065

* Für die Eingriffsfläche 1 wird eine Überkompensation von 1.752 Werteinheiten erreicht.

➤ Fazit zur Eingriffsbilanzierung

Die Bilanzierung hat ein Kompensationsdefizit von **9.065 Werteinheiten** ergeben. Für die Eingriffsfläche 1 wird durch den plangebietsinternen Ausgleich eine Überkompensation von 1.752 Werteinheiten erreicht. Diese kann auf das Wertpunktedefizit angerechnet werden. Für die Eingriffsflächen 2 bis 6 wird eine externe Kompensation erforderlich. Die externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto „Horstbüsche“ **und einen Teilausgleich auf externen Flächen.**

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Ziel der Planung ist die Bestandsicherung und Entwicklung von Landwirtschaft und dörflichem Gewerbe sowie eine Nachverdichtung auf Wohngrundstücken und in bedarfsgerechtem Umfang die Schaffung von neuen dörflichen Wohngrundstücken. Aufgrund der bestandsorientierten Ausrichtung der Planung wurden keine Alternativen geprüft.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Dorfgebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2016)³²
- 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 Kartenservers³³, des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz³⁴ und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland³⁵ ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

³² Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz: Olaf von Drachenfels - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand Juli 2016)

³³ NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie, und Geologie (LBEG)

³⁴ Umweltkarten-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

³⁵ Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.



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. 146 „Nördlich Feldtange“ auf, um zum einen die bestehende Bebauung zu sichern und zum anderen, um neue Wohngrundstücke für den steigenden Wohnbedarf bereitzustellen sowie zusätzliche Nutzungen der bestehenden Handwerksbetriebe (Haustechnik/Sanitär, Zimmerei, Garten und Landschaftsbau) zu ermöglichen (siehe textliche Festsetzungen). Hierzu wird ein Dorfgebiet im B-Plan festgesetzt.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Wiefelstede und umfasst eine Größe von rd. 9,3 ha. Entlang der Straße „Feldtange“ sind bereits mehrere locker bebaute Einzelhausgebiete als auch ländlich geprägte Gehöfte vorhanden. Die Häuser sind meist von großzügigen Gärten umgeben. Entlang der (ehemaligen) Ackergrenzen prägen Heckenstrukturen und Altbaumbestände das Ortsbild des Plangebietes. Nördlich und westlich der Bestandsbebauung befinden sich Acker- und Grünlandflächen, die sich zudem über die Plangebietsgrenzen hinaus erstrecken. Südlich des Plangebietes befinden sich große Lagerhallen; im Osten grenzen unmittelbar die Siedlungsbereiche von Wiefelstede an das Plangebiet.

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **9.065 Werteinheiten** ermittelt. Die externe Kompensation erfolgt durch das Ökokonto Horstbüsche **und einen Teilausgleich auf externen Flächen**.

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

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand Juli 2016
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Nördlich Feldtange“. Oldenburg, 20.03.2018.
- itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 146 der Gemeinde Wiefelstede – Berechnung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschemissionen auf dem Plangebiet. Projekt Nr.: 3190-17-c-iz. Oldenburg, 23.02.2018. Baugrund Ammerland GmbH, Ingenieurbüro für Bodentechnik, Erd- und Grundbau: Geotechnischer Untersuchungsbericht - „Nördlich Feldtange Wiefelstede“. Projekt Nr.: 16.428. Edewecht, September 2016
- Ingenieurbüro Heinzelmann: Entwässerungskonzept zum Bauvorhaben Erschließung „Nördlich Feldtange“. Wiefelstede, den 07.12.2016
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreises Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.



ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Neubau von Wohngebäuden sowie gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden auf bisher unversiegelten Flächen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Durch die Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden und einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die als erhebliche Auswirkung zu bewerten sind.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung des Dorfgebietes sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Innerhalb des Plangebietes und auf angrenzenden Flächen sind bereits Wohnnutzungen, Hofstellen und landwirtschaftliche Nutzungen ausgeprägt. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschrei-	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
a) Auswirkungen auf ...														
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X		Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (Grünlandflächen, Acker). Lebensraumverluste für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X		Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (Grünlandflächen, Acker). Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X		Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X		Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x		Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung. Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x		Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch den Betrieb des Wohngebietes gegenüber der aktuellen Nutzung minimal erhöhen. Eine relevante Erhöhung von Geruchs- und Gewerbelärmemissionen ist nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x		Mit der Planung entfallen Grünland und Ackerflächen mit klimausgleichender Funktion. Erheblichen Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x		Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x		Das geplante Dorfgebiet gliedert sich in die bestehende Bebauung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
													und Nutzung ein. Durch die randliche Eingrünung und den überwiegenden Erhalt der Gehölze wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinflusst.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotopenkartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden. Zur Vielfalt der Fauna kann ohne ausführliche Untersuchung keine konkrete Aussage gemacht werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt in rd. 2,5 km Entfernung. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele des Natura 2000 Gebietes (FFH-Schutzgebiet) wird aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärmimmissionen, jedoch sind betriebsbedingt keine relevanten Lärmemissionen zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es werden keine Kulturgüter im Zuge der Planung beeinträchtigt.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Verlust von Grünland- und Ackerflächen.
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über vorhandene Straße: „Feldtange“.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Der Landschaftsrahmenplan nennt keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht u.a.)	o	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	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.