Gemeinde Wiefelstede - Kirchstr. 1 - 26215 Wiefelstede

An die
Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister

Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

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

Bürgermeister

Ihr(e) Ansprechpartner(in)
Frau Borchers

Durchwahl
E-Mail insa.borchers@wiefelstede.de

Wiefelstede, 07.02.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Montag, 18.02.2019, um 17:00 Uhr,

im Ratssaal, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede statt.

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

6 Einwohnerfragestunde

7 Genehmigung der Niederschrift vom 19.11.2018

8 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1267/2019

9 119. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1268/2019

10 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II "Heidkamp - Nord";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/1266/2019

11 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“;
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/1264/2019

12 118. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146);
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B/1265/2019

13 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Heidkamp, Hotel und Restaurant";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1269/2019

14 125. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149);
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1270/2019

15 Bebauungsplan: Erweiterung Biogasanlage Hassel
Vorlage: B/1279/2019

16	Einwohnerfragestunde
17	Anfragen und Anregungen
18	Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 29.01.2019
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1267/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	18.02.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.03.2019	nicht öffentlich

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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 I, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2017 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, bis zum 26.01.2018 gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 18.01.2018 im Rathaus 1 im Ratssaal statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 11.01.2018.

Über den jeweiligen Stand des Verfahrens bzw. die Gründe für zeitlichen Verzögerungen (Zuwegung, Lärmimmissionen, archäologische Ausgrabungen) wurde mehrmals berichtet (siehe u. a. Vorlagen B/1023/2018, B/1106/2018, B/1225/2018 u. B/1231/2018).

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

Zu diesem TOP werden Frau Werschinin und Herr Korte, Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

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

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Bebauungsplan Entwurf
- Begründung Teil 1 Entwurf
- Begründung Teil 2 Umweltbericht Entwurf
- Bestand Biotoptypen

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Landkreis Ammerland

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

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

05.02.2019

Diekmann • Mosebach
& Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-Mail: info@diekmann-mosebach.de

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden <u>keine</u> Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
   Theodor-Tantzen-Platz 8
   26122 Oldenburg

2. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
   Riethorst 12
   30659 Hannover

3. Gastransport Nord GmbH
   Cloppenburger Straße 363
   26133 Oldenburg

4. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
   Pelikanplatz 5
   30177 Hannover

5. TenneT TSO GmbH
   Eisenbahnlängsweg 2a
   31275 Lehrte

6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
   Heisfelder Straße 2
   26789 Leer

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
   Ammerlandallee 12
   26655 Westerstede

2. Niedersächsische Landesbehörde für
   Straßenbau und Verkehr
   Geschäftsbereich Oldenburg
   Kaiserstraße 27
   26122 Oldenburg

3. Landesamt für Geoinformation und
   Landesvermessung Niedersachsen
   Regionaldirektion Hameln-Hannover
   Kampfmittelbeseitigungsdienst
   Marienstraße 34
   30171 Hannover

4. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
   Abteilung Archäologie
   Ofener Straße 15
   26121 Oldenburg

5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
   Bezirksstelle Oldenburg-Nord
   Im Dreieck 12
   26127 Oldenburg

6. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
   Willy-Brandt-Platz 7
   28215 Bremen

7. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
   Georgstraße 4
   26919 Brake

8. EWE Wasser GmbH
   Humphry-Davy-Straße 41
   27472 Cuxhaven

9. Haaren-Wasseracht
   Sandweg 2
   26160 Bad-Zwischenahn

10. Avacon Netz GmbH
    Anderslebener Straße 62
    39387 Oschersleben

11. EWE Netz GmbH
    Zum Stadtpark 2
    26655 Westerstede

12. PLEdoc
    Gesellschaft für Dokumentationserstellung und –pflege mbH
    Gladbecker Straße 404
    45326 Essen

13. Telekom Deutschland GmbH
    Hannoversche Straße 6-8
    49084 Osnabrück

14. BUND Kreisgruppe Ammerland
    Zu den Wischen 5
    26655 Westerstede

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Landkreis Ammerland **Ammerlandallee 12** **26655 Westerstede**		
	Diese Planung muss sich noch mit dem aus § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen) auseinandersetzen und die Begründung ist dementsprechend noch um diese Rechtsgrundlagen anzureichern.		Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und in der Begründung entsprechend ergänzt.
	Bei der Flächenbilanzierung ergibt sich für den Ist-Zustand des Biotoptyps HBE mit 100 m² und einem Wertfaktor von 2 ein Flächenwert von 200 Werteinheiten. Hier ist der Umweltbericht (S. 23) zu korrigieren. Meine untere Naturschutzbehörde bittet um Abstimmung der Kompensationsmaßnahmen für 10.010 Werteinheiten mit ihr und regt an, an der östlichen Seite des Plangebietes eine Eingrünung im Bereich der Bauverbotszone vorzusehen und über ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen in die Planung einzubeziehen.		Der Anregung wird gefolgt und der Umweltbericht entsprechend der Werteinheiten korrigiert. Die Kompensationsmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In Anlehnung an den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 65 wird an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.
	Da für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine öffentliche Grünfläche überlagernd festgesetzt werden soll, ist noch darzulegen, wie die Umsetzung dieser Maßnahmen sichergestellt wird.		Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei der Festsetzung von Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu unterscheiden. Dabei kommt es allerdings nicht auf die Eigentumsverhältnisse an, sondern auf die Nutzung. Im vorliegenden Fall werden entsprechend des angrenzenden Bebauungsplanes keine Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Die Gemeinde Wiefelstede wird Eigentümerin der Maßnahmenfläche. Ein Kaufoptionsvertrag liegt bereits vor. Der Kauf erfolgt nach Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes.
	Nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens ist noch zu prüfen, ob Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festzusetzen sind.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Borbecker Landstraße (L 824) ausgehenden Verkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro itap, Oldenburg erstellt. Anhand dieses Gutachtens werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Ob über den obligatorischen Hinweis auf mögliche Bodenfunde hinaus weitergehende Maßnahmen, z.B. Prospektion, notwendig sind, ist durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie, zu entscheiden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege wurde bereits am Verfahren beteiligt und hat eine entsprechende Stellungnahme abgegeben.
	Meine untere Bauaufsichtsbehörde vermisst die Planschablone zum WA2 auf der anderen (südöstlichen) Seite des Kreisels.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem gesamten WA2 um eine zusammenhängende Baufläche handelt, die weder durch Straßen, Grünflächen, etc. noch durch eine Nutzungsgrenze geteilt ist, ist die Nutzungsschablone auch für das südliche Baufenster gültig. Baugrenzen sind keine Nutzungsgrenzen.
	Es bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken. Die Aussagen zu den raumordnerischen Belangen sind jedoch zu ergänzen bzw. zu korrigieren. Die gängige Abkürzung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Kapitel 3.1.1 der Begründung) ist LROP-VO. In diesem Kapitel sollten zu den wörtlichen Zitaten die entsprechenden Fundstellen angegeben werden. Darüber hinaus weist meine untere Landesplanungsbehörde darauf hin, dass in dem Abschnitt 2.1 des LROP weitere Grundsätze für die Entwicklung der Siedlungsstruktur festgelegt werden. Hinsichtlich der Festlegungen des RROP des Landkreises Ammerland (Kapitel 3.1.2) zur Landwirtschaft werden zwei verschiedene Festlegungen getroffen: Vorsorgegebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft und Vorsorgegebiet Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Weitere räumliche Festlegungen sind an dieser Stelle nicht getroffen. Der Aspekt, dass das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung nicht auch im LROP festgelegt wird, hat keinen Einfluss auf diese regionalplanerische Festlegung, welche sich auch auf das an dieser Stelle verordnete Wasserschutzgebiet bezieht.		Der Anregung wird gefolgt und sowohl die Fundstellen zu den wörtlichen Zitaten als auch die Festsetzung zum Vorsorgegebiet der Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft werden in der Begründung ergänzt.
	Ich empfehle, das Kapitel 7.0 der Begründung - Fernmeldetechnische Versorgung - um Aussagen zum Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu ergänzen.		Dem Hinweis wird gefolgt. Es erfolgt eine Anpassung des entsprechenden Kapitels.
	Die Bewertung im Kapitel 3.1.6 des Umweltberichts, es handele sich weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung, ist nicht nachvollziehbar, denn das Gegenteil ist der Fall.		Dem Hinweis wird gefolgt und der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Die Borbecker Landstraße ist keine Bundes-, sondern eine Landesstraße. Daher ist der Hinweis auf eine Bauverbotszone nach § 9 (1) FStrG falsch. Es ist ein Hinweis auf eine Bauverbotszone nach § 24 NStrG nachrichtlich zu übernehmen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird entsprechend korrigiert.
	Die Planzeichenerklärung "I-II" könnte entsprechend Ziffer 2.7 der Anlage zur Planzeichenverordnung irrtümlich als Mindest- und Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse verstanden werden. Ich empfehle daher eine Korrektur.		Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichenerklärung korrigiert.
	Ich empfehle, die Planzeichenerklärung um das bekannte und übliche Planzeichen "überbaubare Fläche/nicht überbaubare Fläche" zu ergänzen, um vorsorglich dem möglichen Eindruck entgegenzuwirken, dass der zeichnerisch in weiß festgesetzte Bauteppich von der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (Rot mittel) ausgespart sein könnte.		Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichenerklärung erweitert.
	In der Präambel fehlt die bauordnungsrechtliche Ermächtigung (§ 84 NBauO) für die örtlichen Bauvorschriften sowie deren Nennung.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Präambel wird um § 84 NBauO erweitert.
	Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage ist hinsichtlich der Behördenbezeichnung veraltet.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Verfahrensvermerk aktualisiert.
	Der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung ist um die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu ergänzen.		Dem Hinweis wird gefolgt.
	Eine redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg		
	Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt westlich an die der L 824 „Borbecker Landstraße“ außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.		Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.
	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohngrundstücken (Allgemeines Wohngebiet) dienen. Das Plangebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße „Holtwiese“ erschlossen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV- OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind betroffen, werden im vorliegenden Vorentwurf jedoch hinreichend gewürdigt.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Folgender Hinweis zu den Unterlagen wird gegeben: Sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung, Kap. 5.5.2, Seite 9 wird Bezug auf § 9 (1) des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) genommen. Da es sich in diesem Falle um eine Landesstraße handelt, findet hier jedoch§ 24 (1) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) Anwendung. Ich bitte um entsprechende Korrektur.		Der Anregung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend korrigiert.
	Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung des Bauleitplanes.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover		
	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.		Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen.
	Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gern.§ 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit§ 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine kostenpflichtige Luftbildauswertung zur Ermittlung der Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ist für das Plangebiet nicht notwendig, da hier und in den angrenzenden Gebieten in der Vergangenheit keine Kampfmittel vorgefunden wurden. Sollten bei den Erschließungsarbeiten dennoch entsprechende Funde gemacht werden, wird umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN benachrichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg		
	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:		Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.
	In dem Plangebiet selbst wurde in der Vergangenheit eine mesolithische Geröllkeule von einem Steinhaufen geborgen (Wiefelstede, FStNr. 10).		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Unmittelbar südlich und westlich des überplanten Areals wurden im Zusammenhang mit der Entstehung des Wohngebietes Holtkamp / Holtwiese bereits zahlreiche archäologische Funde und Befunde entdeckt. Die dort dokumentierten Gruben, Gräben und Brunnen gehören zu einem denkmalgeschützten vorgeschichtlichen Siedlungsplatz aus der Vorrömischen Eisenzeit I der Römischen Kaiserzeit (Wiefelstede, FStNr. 106), der sich auch weiter in das aktuelle Plangebiet erstreckt.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Die vorgelegte Planung geht mit der unwiederbringlichen Zerstörung der in dem Plangebiet zweifelsfrei erhaltenen Denkmalsubstanz einher. Der in den Planunterlagen enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist hier für die Belange der Denkmalpflege in keiner Weise ausreichend.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Vielmehr ergeben sich zwecks Minimierung des zu erwartenden Schadens an einem Bodendenkmal folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten: • Ausreichend im Vorfeld jeglicher Erd- und Erschließungsarbeiten ist in dem gesamten, ca. 1 ha großen Plangebiet eine umfangreiche, sach- und fachgerechte archäologische Ausgrabung erforderlich. • Die entstehenden Kosten können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.		Der Anregung wird gefolgt. Die archäologische Ausgrabung wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf Kosten der Gemeinde durch ein geeignetes Unternehmen erfolgen (z.B. BfK-Mitglieder im Arbeitsbereich Archäologie/Grabungsfirmen).

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	• Wir regen an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.		
	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg		
	Aus gartenbaulicher und landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die o. g. Bauleitplanung grundsätzlich keine Einwände. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der Baumschulbetrieb Gerold Bruns befindet. Hier können temporär begrenzt Beeinträchtigungen durch Lärm-Emissionen auftreten. Diese Lärm-Emissionen können durch den betrieblichen Ablauf auf dem Baumschulbetrieb, z. B. Verladetätigkeiten der gartenbaulichen Erzeugnisse oder Einsatz der Beregnungsanlage - auch außerhalb der Ruhezeiten - hervorgerufen werden. Entsprechende Lärm-Emissionen sind hinzunehmen. Ferner muss bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 65 I in Wiefelstede-Borbeck auch zukünftig sichergestellt sein, dass der Baumschulbetrieb Gerold Bruns ohne Einschränkungen wirtschaften und sich den Marktanforderungen entsprechend entwickeln kann.		Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das den Gewerbelärm der Baumschule Bruns betrachtet. Entsprechend der Ergebnisse wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Baumschule Bruns und der Gemeinde Wiefelstede geschlossen. Im Vertrag wird geregelt, dass der Betrieb der Bewässerungsanlagen (Schwinghebelregner) zur Nachtzeit ausschließlich auf dem nördlichen Baumschulgelände stattzufinden hat. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Willy-Brandt-Platz 7 28215 Bremen		
	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr		Die Stellungnahme des Verkehrsverbundes Bremen / Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	als gemeinsame Stellungnahme.		
	Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
	Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.		Die Stellungnahme des OOWV wird zur Kenntnis genommen.
	Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.		Der Anregung wird nicht gefolgt. Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine Versorgungsanlagen des OOWV.
	Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.		
	Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1wird gebeten.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.		Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt
	Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405L ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	EWE Wasser GmbH **Humphry-Davy-Straße 41** **27472 Cuxhaven**		
	Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen den Bebauungsplan sprechen. Es ist anzustreben, den Schmutzwasserfreigefällekanal zu verlängern. Sollte dieses aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich sein muss die Option der Druckentwässerung abgestimmt werden, dieses ist aber generell möglich. Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die Planung.		Die Stellungnahme der EWE Wasser GmbH wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Haaren-Wasseracht **Sandweg 2** **26160 Bad-Zwischenahn**		
	Gegen den Bebauungsplan Nr. 65 I bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken, wenn durch die Maßnahme der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht nicht verschärft wird. Der Nachweis ist im wasserrechtlichen Verfahren zu erbringen.		Die Stellungnahme der Haaren- Wasseracht wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Avacon Netz GmbH **Anderslebener Straße 62** **39387 Oschersleben**		
	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. *26215 Wiefelstede OT Borbeck* *Holtwiese 23* Gesamtanzahl Pläne: 0		Die Stellungnahme der Avacon Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	frühzeitig zu beteiligen.		
	PLEdoc **Gesellschaft für Dokumentationserstellung und –pflege mbH** **Gladbecker Straße 404** **45326 Essen**		
	Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen: • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH, Frankfurt Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnah-		Die Stellungnahme der Pledoc wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	men erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Telekom Deutschland GmbH **Hannoversche Straße 6-8** **49084 Osnabrück**		
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Wir bitten Sie, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: „Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“		Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der § 9 BauGB, der durch die BauNVO ergänzt wird, gibt dem Plangeber den Katalog der zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten bindend vor. An diese Auflistung der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten ist der Plangeber gebunden. Der § 9 Abs. 1 BauGB bietet keine Grundlage für die nebenstehend geforderte Festsetzung. Stattdessen wird ein Verweis auf § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz in die Planzeichnung (Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise) aufgenommen und das Kapitel 8.0 der Begründung -Fernmeldetechnische

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			Versorgung- um Aussagen zum Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) ergänzt.
	BUND Kreisgruppe Ammerland Zu den Wischen 5 26655 Westerstede		
	In dem Verfahren zur 119. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans 65 I „Wiefelstede – Borbeck“ durch die Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, geben wir im Namen des BUND, Kreisgruppe Ammerland, vertreten durch den Vorstand, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede, folgende Stellungnahme ab.		Die Stellungnahme des BUND wird zur Kenntnis genommen.
	Die geplante Bebauung im Außenbereich sehen wir kritisch. Neue Baugebietsflächen sollten sich auf die Ortslagen von Wiefelstede und Metjendorf beschränken, um den Außenbereich vor weiterer Zersiedelung zu verschonen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zusätzlich zu den Hauptwohnorten Wiefelstede und Metjendorf sollen entsprechend des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 2013 auch in den kleineren Ortsteilen, wie Borbeck, Wohnbauflächen in geringem Maße (20 % des Gesamtbedarfes) zur Eigenentwicklung des Ortes zur Verfügung gestellt werden. Dies dient dem Erhalt der kleinen Ortsteile auch für nachfolgende Generationen. Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich in unmittelbarem Anschluss an die bereits vorhandenen Ortslagen.
	Entgegen der Darstellung im Umweltbericht auf S. 3 f ist der Artenschutz angemessen zu berücksichtigen. Im Übrigen steht zum jetzigen Zeitpunkt noch gar nicht fest, ob die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Den Belangen des Artenschutzes wird in den Kapiteln 3.1.2 und 3.1.3 angemessen Rechnung getragen. Gemäß § 15 darf ein Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung allen anderen Belangen im Rang vorgehen. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird dargelegt, dass die Verbote des besonderen Artenschutzes nicht einschlägig sind und der Umsetzung des Vorhabens nicht entgegenstehen.
	Der Zeitpunkt der Erfassung der Biotoptypen im Plangebiet ist nicht angegeben. Der Biotoptypenkarte kann ein Hinweis auf Oktober 2017 (Stand 10/2017) entnommen werden. Eine Kartierung im Oktober ist nicht sachgerecht. Das Vorkommen von Kriechendem Hahnenfuß und Gänseblüm-		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Oktober 2017 eine Biotoptypenkartierung nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2016) durchgeführt. Gemäß diesem Kartierschlüs-

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	chen lässt wertvolleres Grünland vermuten, das im Mai/Juni verifiziert werden müsste. Wir bitten um eine vollständige Artenliste, um eine sichere Abgrenzung zum mesophilen Grünland ziehen zu können.		sel ist die beste Kartierzeit für Grünlandflächen Anfang Mai bis Ende Juni eines Jahres. Trotz des verhältnismäßig späten Kartierzeitpunktes ist aufgrund der Artenzusammensetzung (s. Biotoptypenbeschreibung) eine eindeutige Zuweisung der vorhandenen Grünländer (GEF/GIF) möglich gewesen, die im vorliegenden Umweltbericht auch beschrieben und bewertet wurden. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden als erheblich betrachtet.
	Hinsichtlich faunistischer Untersuchungen heißt es in der Begründung auf S. 5: „Besondere Hinweise über den Umweltdatenserver des Umweltministeriums zu faunistischen Wertigkeiten liegen nicht vor, so dass keine faunistischen Untersuchungen vorgesehen sind." Auch im Umweltbericht (S. 12) wird dargestellt, dass keine faunistischen Erhebungen durchgeführt wurden. Zunächst ist anzumerken, dass der Umweltdatenserver des Umweltministeriums viel zu ungenau und grobmaschig ist, um faunistische Wertigkeiten auf einer 1 ha großen Fläche darzustellen. Außerdem liegt dem Umweltdatenserver keine flächendeckende Tierartenerfassung zugrunde. Es kann also aus dem Fehlen von Daten nicht daraus gefolgert werden, dass keine faunistischen Wertigkeiten vorhanden und damit keine faunistischen Untersuchungen erforderlich sind. So sind beispielsweise im Bereich des vorhandenen und geplanten Baugebietes bedeutende Amphibienvorkommen bekannt und auch zu erwarten aufgrund der vorhandenen Strukturen (Grünland in Zusammenhang mit Teichen und Waldstücken). Amphibienvorkommen wurden aber gar nicht untersucht. Damit können Auswirkungen auf Amphibien sowie deren Laichgewässer und Wanderwege nicht abgeschätzt werden. Die Untersuchung von Amphibienvorkommen und Wanderbewegungen halten wir für zwingend erforderlich.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes und seiner Umgebung werden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Von daher wurde im vorliegenden Umweltbericht das planungsrelevante Arteninventar unter Zugrundelegung der Biotoptypenkartierung berücksichtigt. Die wertgebenden Strukturen wie die vorhandenen Teiche außerhalb des Plangebietes sowie vereinzelte im Plangebiet vorhandene Gehölze bleiben erhalten. Zudem sind in den Planunterlagen entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden seitens der Fachbehörde keine weiteren Hinweise gegeben.
	Auch Fledermausvorkommen sind im Bereich des vorhandenen und geplanten Baugebietes bekannt. Um die Flugstraßen und Nahrungshabitate darstellen und bei der Planung berücksichtigen zu können, sind Fledermauserfassungen vor Ort zwingend erforderlich. Andernfalls können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die o. g. Ausführungen verwiesen.
	Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze soll eine 2,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt		Dem Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verfügt mit 2 Metern über ausreichend Raum zur Anpflanzung einer Strauchhecke, sodass

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	werden, die als Strauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Die Anpflanzung soll lt. Begründung (S. 9 f) zweireihig, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 0,50 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1 m erfolgen. Für die Entwicklung einer standortgerechten Strauchhecke sind eine Breite von 2 m und ein Pflanzabstand von 0,5 m viel zu eng und vollkommen unzureichend. Die Gehölze werden sich dort nicht entwickeln können. Die Festsetzung eines solch schmalen Pflanzstreifens ist nicht sachgerecht und damit sinnlos. Der Pflanzstreifen muss mindestens 4 m betragen und der Pflanzabstand 1 bis 1,5 m. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt von unserer Seite nur eine kursorische Prüfung der Unterlagen, da bis zum eigentlichen Verfahren noch Änderungen zu erwarten sind.		die Gemeinde an der Planung im derzeitigen Zustand festhält. Darüber hinaus ist die Baugrenze mit 3 Metern Abstand zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, sodass die Entwicklung der Strauchhecke nicht beeinträchtigt wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niederschrift Bürgerversammlung vom 18.01.2018
2. 42 Bürger gemäß Unterschriftenliste (davon 8 Stimmen ohne Unterschrift) vom 24.01.2018

	Anregungen von Bürgern		**Abwägungsvorschläge**
	Bürgerversammlung		
	Die Teilnehmer können den anliegenden Anwesenheitslisten entnommen werden. FBL Siemen begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Er geht kurz auf die große Nachfrage nach Baugrundstücken und die Hintergründe der Planung ein und erklärt, dass die Baustellenzufahrt direkt an die Landesstraße angebunden werden soll. Der Baustellenverkehr werde somit nicht durch das Wohngebiet geführt.		Wie bereits in der Bürgerversammlung vom 18.01.2018 erwähnt, ist eine dauerhafte direkte Anbindung an die Landesstraße nicht möglich, da diese sich außerhalb der Ortsdurchfahrt befinden würde und bereits im Vorfeld mit dem Landkreis Ammerland und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr geklärt worden sei, dass die Voraussetzungen nicht erfüllbar seien, da es in diesem Bereich an einer zweiseitigen Bebauung der Landesstraße fehle. Diese Entscheidung hat die Leiterin der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ammerland auf der Anliegerversammlung am 14.05.2018 erneut bestätigt.
	Frau große Austing, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung ausführlich anhand einer Präsentation. Auf Anfrage von Frau Bürig erklärt Frau große Austing, dass eine dauerhafte direkte Anbindung an die Landesstraße nicht möglich sei, da sich diese außerhalb der Ortsdurchfahrt befinden würde. - *FBL Siemen fügt hinzu, dass diese Frage im Vorfeld mit dem Landkreis Ammerland und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr geklärt worden sei. Die Voraussetzungen seien nicht erfüllbar. Es fehle in diesem Bereich an einer zweiseitigen Bebauung der Landesstraße. Auch ein Versetzen des Ortsschildes sei nicht möglich.*		
	Frau Bürig äußert große Bedenken wegen der Zunahme des Verkehrs in der Straße „Holtwiese“. Es handele sich hier um eine Spielstraße, in der viele Kinder wohnen würden. Es werde hier schon jetzt häufig zu schnell gefahren - *FBL Siemen hält entgegen, dass es in der Gemeinde auch an anderen Stellen Spielstraßen in Längen von über 100 m geben würde. Nach einer gewissen Erziehungs- und Überzeugungsphase in der Anfangszeit gebe es dort in der Regel kaum noch Probleme mit Geschwindigkeitsüberschreitungen. Die Alternative, in Borbeck aus diesem Grund kein Baugebiet auszuweisen, hält er für nicht gerechtfertigt und somit auch nicht haltbar.*		Durch die vorliegende Bauleitplanung werden lediglich ca. 20 Wohneinheiten vorbereitet. Anhand einer überschlägigen Berechnung (nach Bosserhoff) ist mit ca. 135 PKW-Fahrten pro 24 Stunden zu rechnen. Das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde würde sich gem. Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf (Köln), zusätzlich um ca. 11 PKWs erhöhen. Folgend ist die Verkehrsbelastung als zumutbar einzustufen.

	Anregungen von Bürgern		**Abwägungsvorschläge**
	Frau Büring hält die Situation in anderen Straßen mit der in der Holtwiese für nicht vergleichbar. Bei der Holtwiese handele es sich um eine gerade Strecke ohne einmündende Straßen. Sie bittet daher noch einmal zu prüfen, ob eine direkte Anbindung an die Landesstraße möglich sei.		Am 14.05.18 hat zu diesem Thema eine Anliegerversammlung mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ammerland stattgefunden. Es wurde bestätigt, dass eine direkte Anbindung an die Borbecker Landstraße nicht möglich ist.
	Auf Anfrage von Herrn Stege erklärt FBL Siemen, dass die Erschließung am Wendehammer beginnen werde. Die Kapazität des Kanalnetzes hält er für ausreichend, zumal das Oberflächenwasser direkt in das Regenrückhaltebecken entwässert werde. Die Schmutzwasserbeseitigung werde ebenfalls geregelt (evtl. Anhöhung des Neubaugebietes oder Pumpwerk). Hierzu werde im Verfahren noch ein Konzept erarbeitet.		
	Herr Stege fragt nach der gemäß Plan vorgesehenen Möglichkeit einer späteren Erweiterung. - *FBL Siemen erklärt, dass es hier zunächst nur um das vorsorgliche Schaffen einer Erweiterungsoption gehe. Der Zeitpunkt für eine Realisierung sei noch völlig offen. Sie werde jedoch mit Sicherheit nicht kurzfristig erfolgen.*		Der Zeitpunkt einer Realisierung ist noch offen und auch auf kurzer Sicht nicht in Planung.
	Herr Lüken bittet um Auskunft, ob auch Änderungen an der Bebaubarkeit der Grundstücke Am Holtkamp geplant seien. - *FBL Siemen erklärt, dass hierzu bisher die Bereitschaft der Politik gefehlt habe. Um dies eventuell zu ändern, benötige man die Zustimmung möglichst aller Anwohner des Holtkamp.*		Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, die am 11.01.2019 in Kraft getreten ist, wurde die Bebaubarkeit der Grundstücke an der Straße „Am Holtkamp“ zwischenzeitlich erhöht.
	Herr Windmüller befürchtet, dass durch die geplante Erschließung Parkplätze wegfallen. Dabei gebe es hiervon schon jetzt zu wenige. - *FBL Siemen erläutert, dass die Gemeinde nicht verpflichtet sei, öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen. Außerdem können die Müllfahrzeuge im Wendehammer nicht wenden, wenn dort geparkt werde. Der Landkreis schreibe inzwischen für Wendkreise einen Durchmesser von 20 m vor. Er weist darauf hin, dass im Neubaugebiet weitere Stellplätze ausgewiesen werden sollen.* - *Frau große Austing fügt hinzu, dass die vorgesehene Straßenbreite von 7 m hierfür ausreiche.*		In einer geplanten Breite von 7 m der potenziellen Straße können Stellplätze berücksichtigt werden. Des Weiteren ist die Gemeinde nicht verpflichtet, öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen. Abschließend wird auf § 47 NBauO und auf die Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO hingewiesen, wonach 1 bis 2 Einstellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück zu errichten sind.

	Anregungen von Bürgern		**Abwägungsvorschläge**
	Herr Richter bemängelt, dass die Holtwiese zu eng für Begegnungsverkehr sei, und fragt, ob hier Änderungen geplant seien. - *FBL Siemen schlägt vor, hier den Bestand an Beetanlagen zu überdenken und eventuell zu verkleinern. In dem geplanten Baugebiet werde jedoch nur eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten entstehen, so dass die Auswirkungen nicht so gravierend sein werden. Die Verwaltung werde jedoch noch einmal versuchen, eine Zustimmung der zuständigen Behörden für eine direkte Anbindung an die Landesstraße zu erhalten. Anschließend erläutert er das weitere Verfahren.* - *Auf Anfrage von Herrn Stege und Herrn Jankowski bestätigt FBL Siemen, dass durch die Erschließung und die möglichen Änderungen an den Beetanlagen für die jetzigen Anlieger keine Kosten entstehen. Er schlägt einen Ortstermin vor, da die Änderungen von der Mehrheit der Anlieger mitgetragen werden sollten.* Auf Anfrage von Herrn Jankowski erklärt FBL Siemen, dass man mit Schwellen in verkehrsberuhigten Straßen schlechte Erfahrungen gemacht habe. Die höheren Unterhaltungskosten durch die Verkehrszunahme durch das neue Baugebiet sei Sache der Gemeinde. Frau Bürig spricht sich gegen die geplanten Mehrfamilienhäuser aus. Diese würden nicht ins Landschaftsbild passen. Stattdessen sollten dort Einfamilienhäuser vorgesehen werden. - *FBL Siemen erklärt, das Grundstücke an vielbefahrenen Straßen nur schlecht zu vermarkten seien. Als Kompromiss habe man daher an vielen Ortseingängen Mietwohnungsbau ermöglicht. Eventuell könne jedoch die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von 6 auf maximal 4 je Gebäude reduziert werden.* Auf Anfrage von Frau Bürig erklärt FBL Siemen, dass ein neuer Spielplatz nicht geplant sei, da an der Holtwiese bereits ein Spielplatz existiere und es hierzu auch keine Verpflichtung oder Vorgaben gebe. Sämtliche Spielplätze der Gemeinde würden turnusmäßig überprüft und gegebenenfalls erneuert. Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. FBL Siemen schließt die Versammlung um 18.55 Uhr.		Mit den Eigentümern des Grundstückes Borbecker Landstraße 4 konnte eine Vereinbarung über den Ankauf eines ca. 2 m breiten Grundstücksstreifens in einer Länge von rd. 45 m erzielt werden. Die Holtwiese kann somit in diesem Bereich verbreitert und die Engstelle beseitigt werden. Eine dauerhafte direkte Anbindung an die Landesstraße ist nicht möglich, da diese sich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Diese Entscheidung hat die Leiterin der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ammerland auf der Anliegerversammlung am 14.05.2018 erneut bestätigt. Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden sich durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in das Ortsbild einfügen, da durch die maximal II- geschossige Bauweise, eine maximale Gebäudelänge von 20,00 m und die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen von 6,00 m und 10,00 m keine überdimensionierten „Wohnblocks“ möglich sind. Zusätzlich wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von 6 auf 4 Wohnungen pro Wohngebäude reduziert.

	Anregungen von Bürgern		**Abwägungsvorschläge**
	42 Bürger gemäß Unterschriftenliste (davon 8 Stimmen ohne Unterschrift)		
	Grundsätzlich teilen wir Ihnen mit, dass kein Anlieger aus der Holtwiese sich gegen das neue Baugebiet ausspricht, es wird sogar befürwortet - da es dem Ortsteil Borbeck in jeder Hinsicht weiterbringen würde. Allerdings möchten wir hier folgende Punkte ansprechen, die uns als Nutzer der Holtwiese Sorgen bereitet: <u>Zufahrt des neuen Baugebiets über den jetzigen Bestand der Holtwiese</u> Lt. dem Bauplan sind 8 Einfamilienhäuser sowie zwei 6 Parteien Häuser im ersten Bauabschnitt geplant. Hier würden wir auf ein Fahrzeugaufkommen von mindestens 34 weiteren Fahrzeugen kommen. Da die Holtwiese aufgrund Ihrer Beschaffenheit, die Breite der Straße ist 4,20 m und das auf einer Länge bis zum Einfahrtspunkt von 191 m, welche jetzt schon überlastet ist. Da sich aktuelle Fahrzeugbreiten der Mittelklasse zwischen 2,10m - 2,15m bewegen, ist ein beidseitiges befahren der Verkehr beruhigend Zone unmöglich. Wir sehen hier nicht die Nutzung als Durchgangsstraße. Hier sehen wir folgende Gefahren: 1. Keine Ausweichmöglichkeiten der Fahrzeuge, nur durch Ausweichmöglichkeit auf privaten Grundstücken 2. Keine Übersicht im Fahrbahnverlauf - durch Einengungen sowie Bepflanzungen 3. Gefahr für den Schulweg der Kinder, wegen nicht vorh. Gehwegen, bzgl. der Straßenbreite 4. Feuerwehrzufahrt I Leiterwagen aufgrund der Beschaffenheit nicht gewährleistet Auch stellen wir uns die Frage, wie eine evtl. weitere Fortsetzung des zweiten Bauabschnittes geplant wird, hier würde ebenfalls über die Zuwegung der jetzigen Holtwiese eine weitere enorme Fahrzeugbelastung entstehen. Eine Mitnutzung der neuen Zufahrt über die Borbecker Landstraße, wäre auch bei Planung des zweiten Abschnittes, mit einer Straßenbrei-		Die Stellungnahme der Bürger wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird teilweise zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden lediglich ca. 20 Wohneinheiten vorbereitet. Anhand einer überschlägigen Berechnung (nach Bosserhoff) ist mit ca. 135 PKW-Fahrten pro 24 Stunden zu rechnen. Das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde würde sich gem. Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf (Köln), zusätzlich um ca. 11 PKWs erhöhen. Folgend ist die Verkehrsbelastung als zumutbar einzustufen. Zusätzlich konnte mit den Eigentümern des Grundstückes Borbecker Landstraße 4 eine Vereinbarung über den Ankauf eines ca. 2 m breiten Grundstücksstreifens in einer Länge von rd. 45 m erzielt werden. Die Holtwiese kann somit in diesem Bereich verbreitert und die Engstelle beseitigt werden. Gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr aus dem Jahr 2012 (Nds. MBl. Nr. 37q/2012 S. 159) wird eine lichte Breite von mind. 3,00 m gefordert. Diese Fahrbahnbreite ist bei der Straße „Holtwiese“ gegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bürgerversammlung vom 18.01.2018 wurde von Herrn Siemen (Fachbereichsleiter) erklärt, dass mit dem weiterführenden Straßenabschnitt nur eine vorsorgliche Erweiterungsoption geschaffen werde. Der Zeitpunkt für eine Realisierung sei noch völlig offen. Sie werde jedoch mit Sicherheit nicht kurzfristig erfolgen.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	te von 7 Metern problemlos möglich. Aus den beschriebenen Gründen beantragen wir hiermit, folgende Anregungen in die weitere Planung einzubringen: 1. Zufahrt über die Borbecker Landstraße, demnach Ausbau der geplanten Baustellenzufahrt- um auch hier Mehrkosten -wie Rückbau zu vermeiden. 2. Ortsschild Borbeck aufgrund der Unfallgefahren sowie Lärmschutz (Schutzgut Mensch) zu versetzen, oder hier eine vorgelegte 50er Zone zu errichten. Auch hierdurch würden die Unfallgefahren an den Ein und Ausfahrten sowie an der Kreuzung (Borbecker Landstraße I Bremerstraße) gemindert werden. Das Versetzen eines Ortschildes wurde aufgrund der Bebauung im Ortsteil Bokel bereits möglich gemacht. Auch eine vorverlegte 50er Zone ist im Ortsteil Heidkamp zu sehen. Ein weiterer Besprechungspunkt wäre die Planung der 6 Parteien Häuser. Hier sehen wir das Ortsbild gefährdet, da hier keine Angliederungspflicht der vorhandenen Bebauung gegeben ist. Hier stellen wir uns die Frage, ob eine derartig große Bebauung ins Ortsbild passt und gewünscht ist. Wir sehen es als sinnvoller an, sich der bestehenden Bebauung anzupassen und auch hier 1-2 Familienhäuser zu planen. Somit legen wir hiermit geschlossen gegen die geplante Straßenführung, sowie Nutzung der bestehenden Holtwiese für das weitere Baugebiet und gegen die Ausführung von Mehrparteienhäuser vorsorglich EINSPRUCH ein.		Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie bereits in der Bürgerversammlung am 18.01.2018 erwähnt, ist eine dauerhafte direkte Anbindung an die Landesstraße nicht möglich, da diese sich außerhalb der Ortsdurchfahrt befinden würde. Vom Landkreis Ammerland und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde erklärt, dass die Voraussetzungen für die Verlegung der Ortsdurchfahrt nicht erfüllbar seien, da es in diesem Bereich an einer zweiseitigen Bebauung der Landesstraße fehle. Diese Entscheidung hat die Leiterin der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ammerland auf der Anliegerversammlung am 14.05.2018 erneut bestätigt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden sich durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in das Ortsbild einfügen, da durch die maximal II- geschossige Bauweise, eine maximale Gebäudelänge von 20,00 m und die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen von 6,00 m und 10,00 m keine überdimensionierten Wohngebäude möglich sind. Zusätzlich wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von 6 auf 4 Wohnungen pro Wohngebäude reduziert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften

Textliche Festsetzung

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) sind maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke ≥ 600 m² (F ≥ 600 m²). Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, beträgt die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke jeweils ≥ 300 m². Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke ≥ 1000 m² (F ≥ 1000 m²) (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).

4. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 15,00 m zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, ist eine Gesamtgebäudelänge von max. 20,00 m zulässig. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 20,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

5. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO:
   oberer Bezugspunkt:
   Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   Firsthöhe (FH): obere Firstkante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

6. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1, WA2) gem. § 4 BauNVO sind auf den zur Planstraße gewandten straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

7. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - V (LPB II - V) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R´w,res gem. DIN 4109-1 durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

   Lärmpegelbereich II:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 30 dB
   Büroräume u. ähnliches: erf. R´w,res = 30 dB

   Lärmpegelbereich III:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 35 dB
   Büroräume u. ähnliches: erf. R´w,res = 30 dB

   Lärmpegelbereich IV:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 40 dB
   Büroräume u. ähnliches: erf. R´w,res = 35 dB

   Lärmpegelbereich V:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 45 dB
   Büroräume u. ähnliches: erf. R´w,res = 40 dB

8. Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind besonders schutzbedürftige Wohnräume mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Textliche Festsetzung

9. Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV und V (LPB IV-V) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche zu vermeiden oder geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. vergiaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1:2012-07 notwendig. Innerhalb des Lärmpegelbereiches II-III (LPB III) sind Außenwohnbereiche nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder geeignete bauliche Maßnahmen zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig. Die Dimensionierung solcher baulicher Anlagen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Durch Gebäudeabschirmungen ist es zulässig einen um 5 dB verminderter Außenlärmpegel anzusetzen.

10. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist ein extensives Grünland zu entwickeln.

11. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzter Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

12. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF1) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und als Strauchhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzung erfolgt zweireihig, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 0,50 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1,00 Meter. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
    Folgende Gehölze sind zu verwenden:

    Sträucher: Faulbaum, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Grau-Weide, Öhrchen-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche

    Qualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

13. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF2) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und als Strauch-Baumhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzung erfolgt in Reihen, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 1,0 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1,00 Meter. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
    Folgende Gehölze sind zu verwenden:

    Bäume: Eberesche, Esche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke
    Sträucher: Faulbaum, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Grau-Weide, Öhrchen-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche

    Qualitäten:
    Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 c
    Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

14. Innerhalb des Plangebietes ist für je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

    Pflanzenarten:
    Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel, Eberesche
    Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striepling
    Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
    Pflaumensorten: Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche
    Kirschsorten: Oktavia, Dörnissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer

    Qualitäten:
    Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
    Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

1. Die archäologische Ausgrabung wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf Kosten der Gemeinde durch ein geeignetes Unternehmen erfolgen (z.B. BfK-Mitglieder im Arbeitsbereich Archäologie/Grabungsfirmen).

   Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

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

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

4. Gem. § 24 (1) NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Borbecker Landstraße (L 824) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges. Im übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde gem. § 24 (2) Nr. 1 NStrG, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.

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

6. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden

7. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Ammerland zu benachrichtigen.

8. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S. 3634) anzuwenden.

9. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I, S. 3786) anzuwenden.

10. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

11. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Wiefelstede einzusehen.

Textliche Festsetzung

15. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

16. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30.September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I.

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1,WA2) sind Dachformen der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 28° und maximal 47° zulässig. Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) ein Dachneigungswinkel von maximal 30° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

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

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Westerstede, den..... (Siegel) .....
Dipl.-Ing. Alfred Menger
(Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede, ...

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ...11.12.2017... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschiften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ...18.03.2019..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 65 I ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 65 I mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohneinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,6) — zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
I — zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. I
TH ≤ 6,00 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH = Traufhöhe
FH ≤ 10,00 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe
F ≥ 1100 m² — Mindestgrundstücksgröße ≥ 1100 m²

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünflächen

private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und FLächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhalt von Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
LPB IV — Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, vgl. Schalltechnischer Bericht
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Bauverbotszone

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

Entwurf 05.02.2019

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 65 I
„Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“
Ortschaft Borbeck

Begründung
Teil I

Entwurf 05.02.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

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

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS		2
1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**2**
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**2**
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.2	Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.4	Wohnbauflächenentwicklungskonzept Gemeinde Wiefelstede	4
3.5	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.6	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**5**
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.2.1	Verkehrslärm	5
4.2.2	Gewerbelärm	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Belange von Altablagerungen	7
4.6	Belange der Kampfmittelbeseitigung	7
5.0	**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**	**8**
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5	Verkehrsflächen	10
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	10
5.5.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	10
5.6	Private Grünflächen	10
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
5.8	Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.9	Erhaltung von Einzelbäumen	11
5.10	Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutz-gesetzes	11
6.0	**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**	**13**
7.0	**STÄDTEBAULICHE DATEN**	**13**

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 14

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 15
9.1 Rechtsgrundlagen 15
9.2 Verfahrensübersicht 15
9.2.1 Planverfasser 16

TEIL I: Begründung

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, im Ortsteil Borbeck die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu schaffen. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ für den Bereich nördlich der Eigenheimsiedlung an der Straße „Holtwiese“ und südwestlich der Borbecker Landstraße (L 824) im Ortsteil Borbeck aufgestellt.

Südlich des vorliegenden Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 65 an. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird dieser Siedlungsansatz behutsam weiterentwickelt. Der direkte Anschluss an die bestehenden Wohnstrukturen und die damit einhergehende Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen entspricht somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine verträgliche Erweiterung des vorhandenen Siedlungsansatzes erzielt, wodurch langfristig durch Bereitstellung von Ein- und Mehrfamilienhäusern die örtliche Eigenentwicklung in der Ortschaft Borbeck gesichert werden sollen.

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Wie zuvor genannt, besteht in der Ortschaft Borbeck ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. Zusätzlich zu den Hauptwohnorten Wiefelstede und Metjendorf sollen auch in den kleineren Ortsteilen, wie Borbeck, Wohnbauflächen in geringem Maße zur Eigenentwicklung des Ortes zur Verfügung gestellt werden. Dies dient dem Erhalt der kleinen Ortsteile auch für nachfolgende Generationen. Da die Gemeinde Wiefelstede zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Gemeindeentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Natur und Landschaft zurückgestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Eigenentwicklung der Ortschaft Borbeck geschaffen.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel werden im Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Orientierend an dem Bebauungsplan Nr. 65 wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit einer offenen Bauweise und der Zahl der Vollgeschossen festgesetzt. Um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, werden des Weiteren Firsthöhen (FH) von 9,00 m bis 10,00 m und eine Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt. Durch eine Gebäudelänge von maximal 20,00 m in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) und von maximal 10,00 m bei Einzelhäusern sowie 20,00 m bei Doppelhäusern im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) werden überdimensionierte und unverhältnismäßige Baukörper verhindert und ein städtebaulich vertretbares Einfügen des Planvorhabens in die Umgebung sichergestellt. Hierfür werden zusätzlich Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

Da das Plangebiet an die Borbecker Landstraße (L 824) angrenzt, wird eine 20,00 m breite Bauverbotszone nachrichtlich übernommen. Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Borbecker Landstraße (L 824) ausgehenden Verkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro itap, Oldenburg erstellt. Anhand dieses Gutachtens werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht der vorliegenden Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Der vollständige Umweltbericht ist als Teil II der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ beigefügt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ befindet sich im Ortsteil Borbeck der Gemeinde Wiefelstede, westlich der Borbecker Landstraße (L 824) sowie nördlich der Bremerstraße. Südöstlich wird das Plangebiet durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Nordwesten und Südwesten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Die Gemeinde Wiefelstede weist aufgrund ihrer positiven Standortvorteile eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Somit besteht eine konstante Nachfrage an Wohnbauflächen für unterschiedliche Bedarfsgruppen. Neben der Siedlungsentwicklung im Hauptort Wiefelstede, besteht auch ein Bedarf und ein Anspruch der Ortsteile an Eigenentwicklung. Durch entsprechende ortsbildprägende Bausubstanz und der vorhandenen Infrastruktur soll die Sicherung der Identität der Ortsteile erhalten bleiben. Vorrangig ist hier der Bedarf an Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausgrundstücken.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.2 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO)

In dem aktuellen Landes-Raumordnungsprogramm 2017 sollen die Siedlungsstrukturen nach folgenden Grundsätzen entwickelt werden: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (LROP-VO (2017), Kapitel 2.1 Abschnitt 01). „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“ (LROP-VO (2017), Kapitel 2.1 Abschnitt 02).

Gemäß dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.
Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der bauleitplanerischen Entwicklung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaft Borbeck, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms wurde im Mai 2017 durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten für die Dauer der Neuaufstellung verlängert.

Nach Aussage des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Ammerland ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte ausgelegt. Somit sollen die Innenbereiche der Orte vor der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslagen siedlungsstrukturell weiterentwickelt werden. In der Gemeinde Wiefelstede bezieht sich diese Aussage auf die beiden Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf. Auch in den kleineren Ortschaften soll die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung vorzugsweise durch die Abrundung bestehender Siedlungsbereiche geschaffen werden.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft mit der besonderen Funktion der Landwirtschaft sowohl aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als auch aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen. Ein kleiner Bereich im Norden des Plangebietes wird in der Darstellung des RROP als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass die eigentliche Funktion der Gebiete und deren besondere Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, da diese Flächen die Funktion von ökologischen Puffer- und Entwicklungsflächen für die dargestellten Vorranggebiete für Natur- und Landschaft erfüllen.

Lediglich ein geringer Teil des Plangebietes liegt in dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft und dem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft. Demnach besteht keine wesentliche Beeinträchtigung für diese Belange. Die geringfügige Abweichung von den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zugunsten der städtebaulichen Entwicklung in Borbeck wird daher als raumordnerisch vertretbar eingestuft und abgewogen.

Der zeichnerischen Darstellung zufolge liegt das Plangebiet insgesamt innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Der Grundwasserschutz findet im Rahmen der Umsetzung entsprechende Berücksichtigung. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wird eine Gasrohrfernleitung raumordnerisch ausgewiesen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 65 I verfolgte Entwicklungsziel der maßvollen Erweiterung des vorhandenen Siedlungsansatzes steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.4 Wohnbauflächenentwicklungskonzept Gemeinde Wiefelstede

Im Rahmen eines Zielkonzeptes zur Wohnbauentwicklung hat die Gemeinde Wiefelstede im Jahr 2013 zur Ermittlung des künftigen Wohnflächenbedarfs im Gemeindegebiet eine überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse vorgenommen, die den Bedarf für das gesamte Gemeindegebiet für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 aufzeigt. Für die Bedarfsabschätzung legte die Gemeinde den Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung zugrunde. Nach dieser Prognose ist für die Gemeinde Wiefelstede eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Zusätzlich wurde zur Ermittlung des künftigen Flächenbedarfs eine zu erwartende Haushaltsverkleinerung angenommen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Parameter ergibt sich für die Gemeinde Wiefelstede ein Wohnbauflächenbedarf von 32,65 ha bis zum Jahr 2030. Diese sollen hauptsächlich in den Hauptsiedlungsgebieten Wiefelstede und Metjendorf untergebracht werden. Doch auch den kleineren Ortsteilen, wie Borbeck, sollen Wohnbauflächen in geringem Maße (20% des Gesamtbedarfes) zur Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch wird ein Erhalt der kleinen Ortsteile durch die Sicherung von Wohngrundstücken für nachfolgende Generationen gesichert. Dies soll gemäß dem vorliegenden Wohnbauflächenentwicklungskonzept über die Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche in der Nähe vorhandener Infrastrukturen erfolgen. Durch eine landschaftsgerechte Einbindung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung sollen sich die hier entstehenden Wohngebäude in die ländlichen Strukturen einfügen. Da hier die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für verschiedene Bedarfe im Anschluss einer vorhandenen Siedlungslage im Ortsteil Borbeck vorbereitet wird, wird dem Zielkonzept entsprochen. Die genauen Inhalte sind dem Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 2013 zu entnehmen.

3.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede, aus dem Jahr 1989, wird der Geltungsbereich westlich der Borbecker Landstraße (L 824) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wird eine geplante unterirdische Hauptversorgungs- und Abwasserleitung dargestellt, die an anderer Stelle realisiert wurde und außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Parallel zu dieser Planung erfolgt die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (3) BauGB, in der Wohnbauflächen (W) ausgewiesen werden.

3.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich gegenwärtig im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Südöstlich des Plangebietes grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 65 aus dem Jahr 1994 an. In diesem Bebauungsplan wird die langfristige Sicherung der Eigenentwicklung der Ortschaft Borbeck sichergestellt. Es werden darin allgemeine Wohn und Mischgebiete festgesetzt.

Südwestlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 11 „Borbeck“, der allgemeine Wohngebiete festsetzt. Für die übrigen angrenzenden Bereiche liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 65 I beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Die unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach Maßgabe des Umweltberichtes kompensiert. Über die im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Maßnahmen (Anpflanzflächen) kann im Plangebiet nur ein Teilausgleich erzielt werden. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 65 I verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden über den Flächenpool der Gemeinde Wiefelstede kompensiert.

Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 I.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Im Bebauungsplan Nr. 65 I sind zwei Arten von Lärm zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich zum einen um den Gewerbelärm, der von der östlich des Geltungsbereiches liegenden Baumschule auf das Plangebiet einwirkt. Zum anderen gehen von der Borbecker Landstraße (L824) Emissionen aus, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede wurde daher eine entsprechende Berechnung der zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen[1] durch vorgenommen. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.2.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Borbecker Landstraße (L824). In diesem Zusammenhang sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die Schutzansprüche der geplanten Wohnnutzung gemäß den anzuwendenden Regelwerken zu ermitteln und zu bewerten.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden im Nahbereich der Verkehrstrassen die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) während der Tag- und Nachtzeit (55 dB(A)/ 45 dB(A)) um bis zu 14 dB(A) bzw. 15 dB(A) überschritten.

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten

[1] INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Schalltechnisches Gutachten zur Errichtung eines Wohngebietes an der Borbecker Landstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 I in Wiefelstede – Borbeck, Oldenburg, 04. Januar 2019

Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109-1, Tab. 8 sowie zum Schutz der besonders schutzbedürftigen Wohnräume und der Außenwohnbereiche verbindlich festgesetzt.

4.2.2 Gewerbelärm

Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 65 I befindet sich die Baumschule Gerold Bruns, die auf das Plangebiet einwirkt. Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO von 55 dB(A) tags im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

In der Nachtzeit kann der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nur durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Baumschule Bruns und der Gemeinde Wiefelstede eingehalten werden. Hierfür darf der Betrieb der Bewässerungsanlagen (Schwinghebelregner) zur Nachtzeit ausschließlich auf dem nördlichen Baumschulgelände stattfinden. Des Weiteren muss für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte die Nachtzeit um eine Stunde von 22:00 bis 6:00 auf 23:00 bis 7:00 verschoben werden. Gemäß § 6.4 der TA Lärm „kann die Nachtzeit bis zu einer Stunde hinausgeschoben werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen“. Die Verschiebung der Nachtzeit sowie der städtebauliche Vertrag wurde mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abgestimmt.

Folglich sind keine Festsetzungen zum Schallschutz in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen erforderlich. Lediglich in einem kleinen Bereich im Nordosten des Geltungsbereiches wird der Immissionsrichtwert nachts nicht eingehalten, so dass die Baugrenze entsprechend in südliche Richtung verschoben wurde. Den Belangen des Immissionsschutzes wird hiermit Rechnung getragen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Damit eine schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers stattfinden kann, wird dies im Rahmen einer Konzeptplanung geprüft. Die Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland gestellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß dem Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, sind im Plangebiet in der Vergangenheit eine mesolithische Geröllkeule von einem Steinhaufen geborgen worden (Wiefelstede, FStNr. 10). Unmittelbar südlich und westlich des Geltungsbereiches wurden im Zusammenhang mit der Entstehung des

Wohngebietes Holtkamp / Holtwiese bereits zahlreiche archäologische Funde und Befunde entdeckt. Die dort dokumentierten Gruben, Gräben und Brunnen gehören zu einem denkmalgeschützten vorgeschichtlichen Siedlungsplatz aus der vorrömischen Eisenzeit I der Römischen Kaiserzeit (Wiefelstede, FStNr. 106), der sich auch weiter in das aktuelle Plangebiet erstreckt. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

Zwecks Minimierung der zu erwartenden Schäden an Bodendenkmalen wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten die archäologische Ausgrabung auf Kosten der Gemeinde durch ein geeignetes Unternehmen erfolgen (z.B. BfK-Mitglieder im Arbeitsbereich Archäologie/Grabungsfirmen).

Aufgrund des hohen archäologischen Potentials wird in diesem Zusammenhang nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

4.5 Belange von Altablagerungen

Im aktuellen Bauleitplanverfahren sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB nachrichtlich wie folgt zu berücksichtigen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreis Ammerland zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.“

4.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens sind die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften gem. § 1 (6) Nr. 10 BauGB nachrichtlich wie folgt zu berücksichtigen: „Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) melden.“

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede – Borbeck, Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften werden zur angestrebten Siedlungserweiterung allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) wird der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine ortstypische Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen. Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern werden mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) getroffen. Somit soll den Inhalten des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts der Gemeinde Wiefelstede und der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für kleinere Wohneinheiten ggf. Mietwohnungen gefolgt werden. Die Festsetzungen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung, um ein städtebaulich vertretbares Einfügen des Planvorhabens in die Umgebung sicherzustellen.

Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, ist eine weitgehende Steuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzung erforderlich. Somit sind die in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO, da diese Nutzungen durch ein höheres Verkehrsaufkommen oder andere schädliche Auswirkungen (Lärm, Licht, Geruch usw.) negativ auf die geplante Wohnnutzungen, sowie angrenzende Wohnsiedlungen auswirken könnte.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Anlehnung an die umliegende Gebäudestruktur und zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bauvorschriften eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt.

Somit sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

Um einen größeren Entwicklungsspielraum für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, sind in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der lokal vorherrschenden Siedlungsdichte wird hierüber einer zu hohen Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt. Für die entlang der Borbecker Landstraße festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um die hier angestrebte Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Zur Vermeidung einer unverträglichen Verdichtung wird

im WA 2 ergänzend eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 gem. § 20 (2) BauNVO festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer dem ländlichen Raum angepassten Siedlungsdichte wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) eine Mindestgrundstücksgröße (F) von ≥ 600 m² gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, beträgt die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke jeweils ≥ 300 m². Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) ist eine Mindestgrundstücksgröße (F) von ≥ 1.000 m² zulässig. Dies wird dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer verträglichen, aufgelockerten Siedlungsentwicklung gerecht.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen über die Festsetzung der Firsthöhe (TH) in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) wird eine maximal zweigeschossige Bebauung und im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt, die sich an den bestehenden Siedlungsstrukturen orientiert. Um sich in die umliegenden Strukturen einzufügen, wird gemäß den ortsüblichen Gebäudehöhen für die allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) eine Firsthöhe von FH ≤ 9,00 m festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) wird eine Traufhöhe von TH ≤ 6,00 m und eine Firsthöhe von FH ≤ 10,00 m festgesetzt.

Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als oberer Bezugspunkt für die Traufe gilt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) unter Berücksichtigung der lokal vorherrschenden Bebauungsstruktur eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind hier als Einzelhäuser mit Gebäudelängen bis zu 15,00 m zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, ist eine Gesamtgebäudelänge von max. 20,00 m zulässig. Die maximale Gebäudelänge beträgt in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) ebenfalls 20,00 m, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes ausschließlich ortstypische Gebäudeformen entstehen.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Diese halten einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen und den bestehenden Grundstücken. Somit bieten sie einen flexiblen Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung. Lediglich im nordöstlichen Bereich verläuft die Baugrenze entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Entlang der Borbecker Landstraße (L 824) wird zur Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang von Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 24 (1) NStrG ein Baugrenzabstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, festgesetzt. Innerhalb dieser Zone dürfen Hochbauten jeder Art, bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden.

Um eine einheitliche, durchgängige Gebäudeflucht sicherzustellen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die der Planstraße zugewandt sind, Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Sicherstellung der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ wird das Plangebiet von Süden, über die Straße „Holtwiese“ erschlossen. Die daran anschließende Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB festgesetzt.

Die festgesetzte Planstraße verläuft von Südost nach Nordwest und kann als Anschlussstelle für eine mittel- bis langfristige Erweiterung der Wohnbebauung im Norden genutzt werden. Im Westen des Plangebietes mündet die Planstraße in eine Wendeanlage mit einem Radius von 10,00 m. Die Planstraße weist eine Breite von 7,00 m auf und ist so angelegt, dass sie für Kraftfahrzeuge und Müllfahrzeuge ausreichend bemessen ist. Im Zuge der Ausführungsplanung werden konkretere Aussagen über den Straßenbau oder die Gestaltung getroffen. Des Weiteren wird die westlich gelegene Zuwegung zu dem vorhandenen Regenrückhaltebecken als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

An der Straßenseite entlang der Borbecker Landstraße (L824), angrenzend an das Plangebiet, wird aufgrund der Lage außerhalb einer nach § 4 (1) NStrG Ortsdurchfahrt ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt.

Durch die Festsetzung der Baugrenze im östlichen Bereich wird der gem. § 24 NStrG einzuhaltende Abstand von 20,00 m zur Borbecker Landstraße (L824) eingehalten (Bauverbotszone). Innerhalb dieser Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

5.6 Private Grünflächen

Zur Einbindung des Plangebietes in die umliegenden Raumstrukturen wird in dem nördlichen Bereich des Geltungsbereichs eine 2,00 m breite private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Bauverbotszone wird im Osten des Plangebietes eine 5,00 m breite private Grünflächen ausgewiesen. Diese werden als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

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

Zur anteiligen Kompensation des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wird im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hiermit wird ein städtebaulich wertvoller Übergang zur angrenzenden Landschaft geschaffen. Die Fläche soll als Extensivgrünland entwickelt und dauerhaft erhalten werden. Die vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten.

5.8 Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine landschaftsverträgliche Einbindung des vorliegenden Plangebietes in die umliegenden Flächen zu gewährleisten, wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine 2,00 m breite Fläche (PF1) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die hierfür zu verwendenden heimischen, standortgerechten Gehölze und Sträucher sind der textlichen Festsetzungen Nr. 10 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zur optischen Abgrenzung zwischen den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) und der Borbecker Landstraße wird eine 5,00 m breite Fläche (PF2) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ausgewiesen. Die hierfür zu verwendenden heimischen, standortgerechten Gehölze und Sträucher sind der textlichen Festsetzungen Nr. 11 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzmaßnahmen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Darüber hinaus ist je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum auf den Grundstücken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die dafür geeigneten Arten sind der textlichen Festsetzung Nr. 12 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

5.9 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befinden sich ortsbildprägende Einzelbäume, die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt werden. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.10 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Borbecker Landstraße (L824) ausgehenden Verkehrslärm werden im

Bebauungsplan Nr. 65 I Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V (LPB II - V) gem. DIN 4109-1. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R`w,res durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:
R`w,res = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
R`w,res = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:
R`w,res = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
R`w,res = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:
R`w,res = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
R`w,res = 35 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich V:
R`w,res = 45 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
R`w,res = 40 dB für Büroräume u. ä.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der 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.

Zur Nachtzeit liegt innerhalb des Plangebietes ein Beurteilungspegel von $\geq$ 45 dB(A) vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Folglich sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 I die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Wahlweise kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden (s. textl. Festsetzungen Nr. 6).

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb des Lärmpegelbereiches IV-V (LPB IV-V) als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II-III (BPB II-III) sind Außenwohnbereiche nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder geeignete bauliche Maßnahmen zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig (s. textl. Festsetzungen Nr. 7). Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Wiefelstede einzusehen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

In diesem Sinne erfolgt eine baugestalterische Definition der zulässigen Dachformen und Dachneigungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I. In Übereinstimmung mit der ablesbaren Dachlandschaft im näheren Umfeld sind als Dachformen bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise im allgemeinen Wohngebiet (WA2) höchstens 30° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Zur Gestaltung einer harmonischen Straßenraumsituation sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

7.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebiet	**Flächengröße**
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1)	4.827 m^2
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2)	1.586 m^2
Straßenverkehrsfläche	1.253 m^2
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF1)	135 m^2
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF2)	387 m^2
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.586 m^2

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die von Süden kommende Straße „Holtwiese“ dient der Sicherung der Erschließung des Plangebietes.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**
  Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt innerhalb des 500 m-Korridors der Regionalbuslinie 330 Wiefelstede - Oldenburg. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2018 - 2022 des ZVBN der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Haltestelle „Borbeck Müssel“ wird zusätzlich von den Linie 333, 335, 336 und 348 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind.

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE)

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen.

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

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**
  Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Wesermarsch gestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

  Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

9.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund stücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzVO** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes),
- **NDSchG** (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz).

9.2 Verfahrensübersicht

Verfahrensablauf	**Datum**
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Verwaltungsausschuss	11.12.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	21.12.2017 26.01.2018
Ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsunterrichtung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	11.01.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)	18.01.2018
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch Verwaltungsausschuss	18.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Rat	

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Verwaltungsausschuss am …….. die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 65 I beschlossen hat.

Gemeinde Wiefelstede, ...
Bürgermeister

9.2.1 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 65 I
und
119. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Wiefelstede – Borbeck“

Umweltbericht

(Teil II der Begründung)

Entwurf 05.02.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

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

INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT 1

1.0 EINLEITUNG 1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort 1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden 1

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 2
2.1 Landschaftsprogramm 2
2.2 Landschaftsrahmenplan 2
2.3 Landschaftsplan (LP) 3
2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete 3
2.5 Artenschutzrechtliche Belange 3

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 4
3.1.1 Schutzgut Mensch 5
3.1.2 Schutzgut Pflanzen 6
3.1.3 Schutzgut Tiere 12
3.1.4 Biologische Vielfalt 15
3.1.5 Schutzgut Boden 17
3.1.6 Schutzgut Wasser 18
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft 19
3.1.8 Schutzgut Landschaft 19
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 20
3.1.10 Wechselwirkungen 20
3.1.11 Kumulierende Wirkungen 20
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 21
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 21
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung und Eingriffsbilanzierung 21
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante 24
3.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen 24
3.3.1 Schutzgut Mensch 24
3.3.2 Schutzgut Pflanzen 24
3.3.3 Schutzgut Tiere 25
3.3.4 Biologische Vielfalt 26
3.3.5 Schutzgut Boden 26
3.3.6 Schutzgut Wasser 26
3.3.7 Schutzgut Klima / Luft 26
3.3.8 Schutzgut Landschaft 27
3.3.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter 27
3.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen 27
3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 31
3.5.1 Standort 31
3.5.2 Planinhalt 32

4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 32
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 32
4.1.1 Analysemethoden und -modelle 32
4.1.2 Fachgutachten 32
4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 32
4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 32

5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 33

6.0 QUELLENVERZEICHNIS 34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Einzelbäume im Südwesten des Plangebiets: Stutzmann 2017 8
Abbildung 2: Blick von Nordosten auf das Plangebiet. Foto: Stutzmann 2017 9
Abbildung 3: Blick auf das kleinere der vorhandenen Regenrückhaltebecken. Foto: Stutzmann 2017 10

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung 21

ANLAGE

Plan 1: Bestand Biotoptypen

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 65 I wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 119. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 119. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 65 I gilt daher gleichermaßen für die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt im Ortsteil Borbeck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu schaffen. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede – Borbeck“, für den Bereich nördlich der Eigenheimsiedlung an der Straße „Holtwiese“ und südwestlich der Borbecker Landstraße (L 824) in dem Ortsteil Borbeck aufgestellt.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 I, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das hier vorliegende Projektgebiet misst eine Flächengröße von ca. 1,0 ha und liegt in der Gemeinde Wiefelstede im Ortsteil Borbeck. Es befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils und wird im Nordosten von der Borbecker Landstraße (L 824) begrenzt. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Straßenverkehrsflächen wird ein bislang unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Allgemeine Wohngebiete	6.415 m²
Straßenverkehrsfläche	1.250 m²
Private Grünfläche	595 m²
• davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	595 m²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.690 m²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 65 I vorbereiteten Überbauungsmöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 0,41 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap.3.2.1).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Grundlagen und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 I umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan (LP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange). Es wird darauf hingewiesen, dass die Planwerke zum Landschaftsrahmenplan sowie zum Landschaftsplan relativ alt sind, so dass die Aussagen für das Plangebiet nur noch bedingt zutreffen.

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest ein. In dieser Region hat vorrangige Bedeutung u. a. der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore und der landschaftstypischen Wallhecken. Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig. Dazu zählt z. B. die Entwicklung naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande). Vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind weiterhin u. a. Wallheckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland. Schutzbedürftig und z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche und städtische Ruderalfluren, nährstoffarme, wildkrautreiche Sandäcker und sonstige wildkrautreiche Äcker (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1989).

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Demnach liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit der Oldenburger Geest bzw. der Untereinheit der Ofener Geest.

Das Plangebiet zählt gem. Karte 5 (Lebensraumkomplexe und Biotoptypen) zu den Arealen mit Grünland – Acker – Baumschulflächen sowie den landwirtschaftlich genutzten Arealen mit unterschiedlichem Anteil an Acker- und Baumschulflächen.

In der Karte 7 der Lebensraumkomplexe und Biotoptypen ist der Bereich des Plangebietes als von eingeschränkter Bedeutung (Wertstufe III) für Arten und Lebensgemeinschaften, mit mäßig intensiver bis intensiver Grünlandnutzung, überwiegend weiträumigen Weide- und Mähweideflächen mit weitgehend strukturarmen Grabensystemen, Wirtschaftsgrünland und artenarmen Intensivgrünland, dargestellt.

Der Geltungsbereich gehört zu einem kleinstrukturierten Grünland – Acker – Baumschul – Mischnutzungsareal (Karte 8 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit).

Gemäß den Darstellungen in Karte 16 (Entwicklungsziele und Maßnahmen) liegt das Plangebiet in einem Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstrukturen.

2.3 Landschaftsplan (LP)

Derzeit liegt kein Landschaftsplan der Gemeinde Wiefelstede vor.

2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine Hinweise gegeben.

2.5 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

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

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der

artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 und Kap. 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich und
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen

dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetags verwendet wird, in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 I verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I wird die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ermöglicht. Es werden dadurch vorwiegend eine Grünlandfläche überplant. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,0 ha.

Im Bebauungsplan Nr. 65 I werden allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von bis zu 50 % festgelegt. Für die festgsetzten Straßenverkehrsflächen wird eine Versiegelung von 80 % angesetzt.

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Einbindung der geplanten städtebaulichen Strukturen in den umliegenden Landschaftsraum werden entlang der nördlichen sowie der östlichen Geltungsbereichsgrenze private Grünflächen festgesetzt. Überlagernd erfolgt für die betreffenden Flächen die Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Weiterhin werden im westlichen Bereich des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die als extensives Grünland zu entwickeln sind. Weiterhin werden einige Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens ist ein Abriss von Gebäuden derzeit nicht vorgesehen.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes 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. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher Faktoren wie Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Für den Menschen stellt der Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche mit Weidenutzung dar, die im Südwesten einzelne Gehölze beinhaltet. Aufgrund seiner Lage an der Borbecker Landstraße, die südlich befindlichen Siedlungsbereiche und die Baumschulflächen der Gärtnerei Bruns östlich der Borbecker Landstraße sowie der landwirtschaftlichen Nutzung kann von einem geringen Erholungswert des Geltungsbereichs ausgegangen werden.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus im Einwirkungsbereich der Borbecker Landstraße (L824). Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden im Nahbereich der Verkehrstrassen die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) während der Tag- und Nachtzeit (55 dB(A)/ 45 dB(A)) um bis zu 14 dB(A) bzw. 15 dB(A) überschritten.

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V.

In Hinblick auf Gewerbelärm ist die Baumschule Gerold Bruns, die auf das Plangebiet einwirkt, zu berücksichtigen. Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO von 55 dB(A) tags im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) in der Nachtzeit wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Baumschule Gerold Bruns und der Gemeinde Wiefelstede erreicht.

Bewertung
Das Plangebiet und die Umgebung sind durch die vorhandene Infrastruktur, Siedlungs- und Baumschulnutzungen bereits vorbelastet. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind durch die Realisierung der Planung **weniger erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
    a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
    b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
    c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Durch das Vorhandensein bestimmter Biotope, ihre Ausprägung und die Vernetzung untereinander sowie mit anderen Biotopen können Informationen über schutzwürdige Bereiche gewonnen werden.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde eine Bestandserfassung in Form einer Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen beruht auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der Pflanzen beruht auf der Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004).

Das Plangebiet umfasst eine Grünlandfläche mit einigen Einzelbäumen im Südwesten. Südlich grenzen an das Plangebiet bereits zwei Regenrückhaltebecken an, auch dieser Bereich wurde erfasst.

Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung konnten Biotoptypen der folgenden Gruppen (nach DRACHENFELS 2016) festgestellt werden:

- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Binnengewässer,
- Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore,
- Grünland,
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünanlagen sowie
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen.

Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

Zwischen dem Plangebiet und der Borbecker Straße verläuft eine Baumreihe (HBA) aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) unterschiedlichen Alters. Ihre Stammdurchmesser betragen zwischen 0,3 und 0,6 m. Weiterhin wurden im Südwesten des Plangebiets mehrere Stiel-Eichen als Einzelbäume erfasst. Ihre Stammdurchmesser betragen zwischen 0,3 und 0,4 m (Abbildung 1). Sie werden ergänzt von weiteren Stiel-Eichen außerhalb des Plangebiets (Stammdurchmesser zwischen 0,4 und 0,6).

An der Südostseite des Plangebiets wurde eine kleine Baumgruppe aus jungen Ziergehölzen erfasst. Ihre Stammdurchmesser liegen noch unter 0,1 m. Hierbei handelt es sich um Kulturformen heimischer sowie fremdländischer Laubbäume. Weiterhin wurde

hier auch eine Stiel-Eiche mit 0,2 m Stammdurchmesser erfasst, die das Zentrum eines Wendekreises bildet.

Im Bereich der Regenrückhaltebecken wurden weitere Stiel-Eichen, Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und eine Weide (*Salix* spec.) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 1,1 m festgestellt.

Darüber hinaus wurde auch ein naturnahes Feldgehölz (HN) aus Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*) und Stiel-Eichen erfasst. Ihre Stammdurchmesser betragen zwischen 0,3 und 1,0 m. In der Strauchschicht wurden über 100 m² der Stechpalme (*Ilex aquifolium*) erfasst. Aufgrund des alten Baumbestands sind die Stechpalmen als autochthon einzustufen und fallen somit unter den besonderen Schutz nach § 7 Abs. 2 BNatSchG.

Abbildung 1: Einzelbäume im Südwesten des Plangebiets: Stutzmann 2017

<u>Grünland</u>
Der Bereich des eigentlichen Plangebiets wird gemeinsam mit den nordwestlich verlaufenden Flächen als Weidegrünland genutzt. Bei der Kartierung weideten hier noch vier Rinder. Die Weide ist aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und ihres Untergrunds aus Gley-Podsol als sonstiges Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF) einzustufen (Abbildung 2). Dominierende Art ist das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*), daneben kommen trittverträgliche Arten wie der Kriechende Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und das Gänseblümchen (*Bellis perennis*) vor.

Entlang der Borbecker Straße wurde ein schmaler Grünlandstreifen erfasst, der deutlich extensiver genutzt wird. Wegen des Vorkommens von Arten wie Straußgras (*Agrostis* spp.), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) und Rot-Klee (*Trifolium pratense*) wurde die Fläche als sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) eingestuft.

Abbildung 2: Blick von Nordosten auf das Plangebiet. Foto: Stutzmann 2017

Binnengewässer

Im untersuchten Bereich wurden zwei sonstige vegetationsarme Gräben (FGZ) festgestellt. Einer verläuft entlang der Borbecker Straße, er ist dicht mit Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) bewachsen (BRR). Der zweite befindet sich südwestlich der Regenrückhaltebecken. Letzterer wird zum Teil dicht von Schilf (*Phragmites australis*) bewachsen (NRS). Beide Gräben führten bei ihrer Erfassung kein Wasser und wurden als unbeständig, zeitweise trockenfallend (u) eingestuft.

Die Regenrückhaltebecken südlich des Plangebiets verfügen über steile Uferbereiche. Verlandungsvegetation konnte nicht festgestellt werden. Das kleinere der beiden war zum Zeitpunkt der Kartierung fast vollständig von KIeiner Wasserlinse (*Lemna minor*) bewachsen (Abbildung 3), darüber hinaus konnte keine Wasservegetation festgestellt werden. Beide Regenrückhaltebecken wurden als sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS) eingestuft.

Abbildung 3: Blick auf das kleinere der vorhandenen Regenrückhaltebecken. Foto: Stutzmann 2017

Stauden- und Ruderalfluren

Der eingezäunte Bereich rund um die beiden Regenrückhaltebecken wird nur in unregelmäßigen Abständen gepflegt. Hier hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit einer Mischung aus nitrophilen Arten wie Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*) sowie Grünlandarten wie Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Weichem Honiggras (*Holcus mollis*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*) entwickelt.

Die steilen Uferbereiche der Regenrückhaltebecken beherbergen zusätzlich Feuchtezeiger wie Flatter-Binse (*Juncus effusus*) und Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*). Hierfür wurde der Biotoptyp halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) gewählt. Die Uferbereiche der Regenrückhaltebecken weisen eine leichte Verbuschung (v) mit Gehölzen wie Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) und Himbeeren (*Rubus idaeus*) auf. Der Vergleich mit Luftbildern der Vorjahre zeigt, dass bis vor kurzem ein deutlich dichterer Bewuchs vorhanden war, der im Rahmen von Pflegemaßnahmen entfernt wurde. Dies wurde durch das zuständige Bauamt bestätigt.

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen sowie Grünanlagen

Die Borbecker Straße (OVSa) ist ebenso wie der Fußweg (OVWa), der zwischen ihr und dem Plangebiet verläuft, asphaltiert. Die Zuwegung in das geplante Wohngebiet soll über die Holtwiese erfolgen, einen gepflasterten Weg (OVWv), an dessen jetzigem Ende sich ein kleiner Wendekreis befindet.

Die Zuwegung zu den Regenrückhaltebecken erfolgt vom Wendekreis über einen Weg, der komplett von einem artenreichen Scherrasen (OVW/GRR) bewachsen ist.

Die Wohngrundstücke südöstlich des Plangebiets und des Bereichs um die Regenrückhaltebecken wurden als Einzel- und Reihenhausbebauung mit Hausgärten (OE/PH) eingestuft. Zum Teil verfügen die Gärten über einzelne Altbäume, dominiert werden sie aber von Rasenflächen, Hecken und kleineren Ziergehölzen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets wurde ein Brunnenschacht aus Beton erfasst. Dieser wird in der Karte als Sonstiges Bauwerk (OYS) dargestellt.

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnte während der Erfassungen keine gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) gefährdete Pflanzenart nachgewiesen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich, da keine Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

Bewertung

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	**Beispiele Biotoptypen**
5 = sehr hohe Bedeutung	naturnaher Wald; geschütztes Biotop
4 = hohe Bedeutung	Baum-Wallhecke
3 = mittlere Bedeutung	Strauch-Baumhecke
2 = geringe Bedeutung	Intensiv-Grünland
1 = sehr geringe Bedeutung	Acker
0 = weitgehend ohne Bedeutung	versiegelte Fläche

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Biotoptyp	**Wert-faktor**	**Anmerkungen**
Strauchhecke (HFS)	3	mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft
Artenarmes Extensivgrünland (GE)	3	mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft
Mittelalter Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	3	mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft
Junger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	2	geringe Bedeutung für Natur und Landschaft
Sonstiges Intensivgrünland feuchter Standorte	2	geringe Bedeutung für Natur und Landschaft
Weg (OVW)	1	sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft
Hausgarten (PH)	1	sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft

Scher- und Trittrasen (GR)	1	sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft
Straße (OVS)	1	sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von einer zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünlandfläche mit Weidenutzung) und andererseits von Gehölzstrukturen (Einzelbäume) eingenommen wird. Der Planungsraum weist demzufolge größtenteils eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Aufgrund der Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensraum für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **erheblich** zu bewerten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I wurden aufgrund der Vorprägungen im Plangebiet keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Es kann darum lediglich von Annahmen auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypenkartierung ausgegangen werden, wie sich die faunistische Zusammensetzung in dem Gebiet darstellen könnte.

Im Plangebiet sind an Gehölzstrukturen lediglich wenige Einzelbäume mit geringen Stammdurchmessern vorhanden. Der Großteil des Geltungsbereichs wird von Grünlandflächen mit Weidenutzung eingenommen. Es ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Nutzung davon auszugehen, dass z. B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Vorhandensein von Gehölz- und Bodenbrütern anzunehmen. Für typische störungsempfindliche und Randstrukturen meidende Offenlandarten bestehen aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie der südöstlich gelegenen Siedlungsbereiche trotz der großflächigen Grünlandnutzung kein Lebensraum.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Abarbeitung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tiergruppe gelegt werden kann. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Ein Vorhandensein von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse ist nicht bekannt. Ihr Vorkommen kann aufgrund der vorhandenen Einzelbäume mit Stammdurchmessern von bis zu 0,40 m jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zusätzlich ist es möglich, dass der Geltungsbereich als Jagdhabitat dient. Die Nutzung als Jagdhabitat besitzt allerdings keine artenschutzrechtliche Relevanz, sofern kein essenzieller Lebensraum verloren geht.

Bewertung
Das Plangebiet weist aufgrund seiner aktuellen Situation eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf.

Insgesamt werden aufgrund der in der Umgebung vorkommenden Siedlungsstrukturen, der angrenzenden Straßen und der aktuellen Situation im Plangebiet bei Umsetzung der Planung **weniger erhebliche Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Tiere erwartet.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Fledermäuse
Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist es möglich, dass Fledermäuse potenziell vorkommen können.

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

Es kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, indem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden, aber auch Winterquartiere einzelner Arten können nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet konnten im Rahmen der Biotoptypenkartierung insgesamt fünf mittelalte Eichen festgestellt werden, die aber allesamt erhalten werden. Von daher kann ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG von vorneherein ausgeschlossen werden. Sollten widererwarten doch Baumfällungen notwendig sein, so sind diese grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sofern die vorgeschlagenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Eine „Verschlechterung des Erhaltungszustandes“ der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der Vorbelastungen nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)
Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die auf dem Boden brüten, handeln.

Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es keine permanenten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet gibt. Sollten Gehölze überplant werden, ist es angezeigt, dass die Gehölze in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar, also nur außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme). Ferner ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundenen Mortalität auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Erweiterung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitat in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits angrenzende bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände und Grünländer) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheucheffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen südlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Fazit
Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei sind u. a. insbesondere die

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Auf Basis der Ziele des Übereinkommens der Biologischen Vielfalt (Rio-Konvention von 1992) sind folgende Aspekte im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes zu prüfen:

- Artenvielfalt und
- Ökosystemschutz.

Allgemeines

Das Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD) wurde auf der Konferenz der Vereinten Nationen zu Umwelt und Entwicklung (UNCED) im Jahr 1992 in Rio de Janeiro ausgehandelt. Das Vertragswerk, auch Konvention zur biologischen Vielfalt genannt, beinhaltet die Zustimmung von damals 187 Staaten zu folgenden drei übergeordneten Zielen:

- die Erhaltung biologischer Vielfalt,
- eine nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile sowie
- die gerechte Aufteilung der Vorteile aus der Nutzung genetischer Ressourcen.

Das Übereinkommen trat am 29.12.1993 völkerrechtlich in Kraft. Deutschland ist dabei seit 1994 Vertragspartei. Der Begriff "biologische Vielfalt" im Sinne des Übereinkommens umfasst drei verschiedene Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystemen,
- die Artenvielfalt und
- die genetische Vielfalt innerhalb von Arten.

Im Konventionstext ist dabei der Begriff „biologische Vielfalt“ wie folgt definiert:

„Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meer- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme.“

In der Rio-Konvention verpflichten sich die Vertragsparteien zur Erhaltung aller Bestandteile der biologischen Vielfalt, der aus ethischen und moralischen Gründen ein Eigenwert zuerkannt wird. Die biologische Vielfalt ermöglicht es den auf der Erde vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften in ihrem Fortbestand bei sich wandelnden Umweltbedingungen zu sichern. Dabei ist eine entsprechende Vielfältigkeit von Vorteil, da dann innerhalb dieser Bandbreite Organismen vorkommen, die mit geänderten äußeren Einflüssen besser zurecht kommen und so das Überleben der Population sichern können. Die biologische Vielfalt stellt damit das Überleben einzelner Arten sicher. Um das Überleben einzelner Arten zu sichern ist ein Ökosystemschutz unabdingbar. Nur durch den Schutz der entsprechenden spezifischen Ökosysteme ist eine nachhaltige Sicherung der biologischen Vielfalt möglich.

Biologische Vielfalt im Rahmen des Umweltberichtes

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet sowie gefährdete Arten und die verschiedenen Lebensraumtypen gezeigt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung des Gewerbegebietes erwartet.

Eine Verringerung der Artenvielfalt wird durch den weitest gehenden Erhalt der bestehenden Populationen sowie die Kompensation der prognostizierten erheblichen negativen Umweltauswirkungen vermieden, wobei einzelne Exemplare verschiedener Arten im Rahmen bau-, betriebs- und anlagebedingter Auswirkungen für den Genpool verloren gehen können. Die Auswirkungen können dennoch als nicht erheblich betrachtet werden, da stabile sich reproduzierende Populationen im Sinne der biologischen Vielfalt erhalten bleiben.

Die geplante Realisierung des Bebauungsplans Nr. 65 I ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2017) von Podsol eingenommen.

Suchräume für schutzwürdige Böden und sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich nicht angezeigt. Nordwestlich des Geltungsbereichs in rd. 100 m Entfernung befindet sich nach Angaben des LBEG (2017) ein Suchraum für schutzwürdige Böden. Dabei handelt es sich sowohl um Böden, die im landesweiten Vergleich nur eine geringe flächenhafte Verbreitung aufweisen (seltene Böden) als auch um Böden mit besonderen Standorteigenschaften. Bei dem Bodentyp handelt sich gem. den Darstellungen des LBEG um Gley mit Erd-Niedermooraufl age.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung im Plangebiet ist der Boden anthropogen vorbelastet.

Bewertung
Insgesamt wird dem Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen eine allgemeine Bedeutung zugewiesen.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von 5.205 m². Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Es sind **erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt 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 Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Oberflächenwasser
Entlang der Borbecker Landstraße verläuft ein Graben. Dieser befindet sich allerdings außerhalb des Geltungsbereichs.

Grundwasser
Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwassergeprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2017) liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet und der Umgebung zwischen 101 bis 150 mm/a.

Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im geringen Bereich.

Bewertung
Aus der Sicht des Gewässerschutzes liegen keine besonderen Bedeutungen vor. Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung um das Trinkwasserschutzgebiet „Alexandersfeld“ (Schutzzone IIIB).

Das Planvorhaben wird voraussichtlich **erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser – Grundwasser - in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt

mit sich bringen. Diese resultieren aus der Versiegelung von Flächen durch die vorbereitete Überbauung. Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen künftig nicht mehr möglich.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a.

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lufterneuerung oder Temperaturausgleich zu sorgen.

Bewertung
Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten werden weitere Bereiche ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verlieren. Versiegelte Flächen haben keine regulierende Wirkung auf das Klima, sondern wirken durch ihre hohe Wärmespeicherfähigkeit als „Wärmeinseln“, die zu bedeutenden lokalen Temperaturunterschieden führen können. Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturgegensätze, trockene Luft). Mit der Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten ist aufgrund des Versiegelungsgrades mit einem Effekt auf das Kleinklima zu rechnen. Die Umwelteinwirkungen auf den kleinklimatischen Raum werden dementsprechend unter Berücksichtigung der o. g. Vorbelastung als **weniger erheblich** eingestuft. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens kann diese Auswirkungen auf das Kleinklima abmildern und entsprechen gleichzeitig den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen. Darüber hinaus ist durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 (zzgl. Überschreitung von 50 %) weiterhin die Möglichkeit einer Grundwasserneubildung durch einen relativ geringen Versiegelungsgrad gegeben.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich insbesondere

durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, die Straßenverkehrsfläche der Borbecker Landstraße und die Nutzung des Geltungsbereichs als Weidegrünland bemerkbar macht.

Positiv wirken sich die vereinzelt an den Flurstücksgrenzen vorkommenden Einzelbäume sowie der nördlich in räumlicher Nähe bestehende Wald auf das visuelle Empfinden aus.

Bewertung
Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu deutlich wahrnehmbaren Veränderungen der bisherigen Freiflächen im Plangebiet. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der geplanten randlichen Bepflanzungen kann von **weniger erheblichen Umweltauswirkungen** ausgegangen werden.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen, sind innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld nicht anzutreffen; es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

3.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.11 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 I kommt es zu einem Verlust von Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso werden für die Schutzgüter Pflanzen und Wasser erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung der geplanten Nutzungsänderungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaft als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten sowie negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung von Umweltwirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Geringe Erholungsfunktion • Weniger erhebliche Auswirkungen	•
Pflanzen	• Verlust von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion • Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verluste von Teillebensräumen • Überplanung einer Teilfläche eines Grünlandes	••
Tiere	• weniger erhebliche Auswirkungen	•
Boden	• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	• Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversieglung • Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch flächige Versiegelungen	••
Klima / Luft	• geringe Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten	•
Landschaft	• weniger erhebliche Auswirkungen aufgrund der Inanspruchnahme einer bislang unbebauten Fläche • Erhalt von Einzelbäumen	•
Kultur- und Sachgüter	• keine erheblichen Auswirkungen	-
Wechselwirkungen	• keine erheblichen Auswirkungen	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung und Eingriffsbilanzierung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 65 I wird eine städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Borbeck erfolgen. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung einer Planstraße gesichert. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Holtwiese“.

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 65 I auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen), Boden und Wasser dargestellt.

- **ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN**

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

a) Flächenwert des Ist-Zustandes:	Größe der Eingriffsfläche in m² x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps
b) Flächenwert des Planungszustandes:	Größe der Planungsfläche in m² x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps

c) Flächenwert des Planungszustandes
- Flächenwert des Ist-Zustandes
= Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht. Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs:

Ist-Zustand				**Planung**			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HBE*	100	2	200	GE*[1]	1.690	3	5.070
HBE**	15	2	30	HFS*[2]	215	3	645
GIF	9.785	2	19.570	HFM	375	3	1.125
OVW	150	1	150	HBE*[3]	100	2	300
				HBE*[4]	160	2	320
				PH*[5]	3.295	1	3.295
				GR*[6]	250	1	250
				X*[7]	3.125	0	0
				OVS*[8]	1.000	0	0
Flächenwert Ist-Zustand			19.950	Flächenwert Planungs-Zustand			11.005

* Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Weiterhin sind vorhandene Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronentraufffläche zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume von der Gesamtfläche abgezogen werden. Für mittelalte Bäume mit Stammdurchmesser ≥ 0,3 m wird eine Fläche von 20 m² angesetzt.

** Der flächige Gehölzbestand aus Ziergehölzen wird mit der Wertstufe 2 berücksichtigt.

*1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Extensivgrünland zu entwickeln ist.

*2 Anlage einer Strauchhecke.

*3 Erhalt von Einzelbäumen.

*4 Anzupflanzende standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume auf den geplanten Baugrundstücken. Pro Baum wird eine Fläche von 10 m² angesetzt.

*5 Die unversiegelten Bereiche der allgemeinen Wohngebiete werden als Hausgarten mit der Wertstufe 1 in die Bilanzierung eingestellt.

*6 Die unversiegelten Bereiche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Bilanzierung eingestellt.

*7 Vollständig versiegelte Bereiche der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

*8 Vollständig versiegelte Fläche der im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 I festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (80 %ige Versiegelung).

	Flächenwert Planung	=	**11.005**
-	Flächenwert Ist-Zustand	=	**19.950**
=	**Flächenwert des Eingriffs**	**=**	**- 8.945**

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 8.945 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 0,9 ha bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 0,45 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

- **BODEN / WASSER**

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Die als erheblich eingestuften Umweltauswirkungen können durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen u. a. in Form einer neu anzulegenden Strauchhecke sowie die westlich gelegene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Extensivgrünland zu entwickeln ist, teilweise kompensiert werden.

Zusätzlich wird auch im Rahmen der vorzusehenden externen Kompensation das Schutzgut Boden verbessert. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorzusehen sind, können die erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben auf das Schutzgut Boden / Wasser prognostiziert wurden, ausgeglichen werden.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandene zumeist landwirtschaftliche Nutzung würde weiterhin in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Gehölze würden sich sukzessiv weiter entwickeln. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

3.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Allgemein gilt, dass in jeglicher Hinsicht der neuste Stand der Technik berücksichtigt wird und eine fachgerechte Entsorgung und Verwertung von Abfällen, die während der Bau- sowie der Betriebsphase anfallen, zu erfolgen hat.

3.3.1 Schutzgut Mensch

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II – V (LPB II – V) sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Mäße R’w, res gem. DIN 4109-1 durch Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

  <u>Lärmpegelbereich II:</u>
  Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. R’w,res = 30 dB
  Büroräume u. ähnliches erf. R’w, res = 30 dB

  <u>Lärmpegelbereich III:</u>
  Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. R’w,res = 35 dB
  Büroräume u. ähnliches erf. R’w, res = 30 dB

<u>Lärmpegelbereich IV:</u>	
Aufenthaltsräume von Wohnungen	erf. R'w,res = 40 dB
Büroräume u. ähnliches	erf. R'w, res = 35 dB
<u>Lärmpegelbereich V:</u>	
Aufenthaltsräume von Wohnungen	erf. R'w,res = 45 dB
Büroräume u. ähnliches	erf. R'w, res = 40 dB

- Innerhalb des Geltungsbereichs ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer / Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind besonders schutzbedürftige Wohnräume mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V (LPB IV – V) sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche zu vermeiden oder geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gem. DIN 18005.1:2012-07 notwendig. Innerhalb des Lärmpegelbereichs II-III (LBP III) sind Außenwohnbereiche nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder geeignete bauliche Maßnahmen zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig. Die Dimensionierung solcher baulichen Anlagen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

3.3.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Zum Schutz der Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im Einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
  - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
  - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
  - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
  - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
  - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
  - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
  - die Rinde verletzt wird.
  - die Blattmasse stark verringert wird.

3.3.3 Schutzgut Tiere

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt.

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 3 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30.September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.3.4 Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

3.3.5 Schutzgut Boden

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.

3.3.6 Schutzgut Wasser

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und, sofern möglich, zu versickern.

3.3.7 Schutzgut Klima / Luft

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes, die sich in Anpassung an den Klimawandel und die daraus resultierenden Extremwetterereignisse sowie Maßnahmen zum Klimaschutz gliedern, werden in der vorliegenden Bauleitplanung keine Maßnahmen vorgesehen:

Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erreicht werden.

3.3.8 Schutzgut Landschaft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt:

- Entsprechend den ortüblichen Gebäudehöhen werden für das westlich und südlich gelegene allgemeine Wohngebiet (WA 1) eine maximal zulässige Firsthöhe von FH ≤ 9,00 m festgesetzt. Für das nördlich gelegene allgemeine Wohngebiet (WA 2) wird die maximal zulässige Firsthöhe auf ≤ 10,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf ≤ 6,00 m festgesetzt.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 15,00 m zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, ist eine Gesamtgebäudelänge von max. 20,00 m zulässig. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 20,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke ≥ 600 m² (F ≥ 600 m²). Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, beträgt die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke jeweils ≥ 300 m². Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke ≥ 1.000 m² (F ≥ 1.000 m²).

3.3.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

3.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

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

Ausgleichsmaßnahmen

- **Anlage einer standortgerechten, heimischen Strauchhecke (PF1) (215 m²)**

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, die mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und als Strauchhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten sind. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzung erfolgt zweireihig, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 0,5 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1,00 Meter. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Sträucher	Faulbaum	*Frangula alnus*
	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
	Schlehe	*Prunus spinosa*
	Weißdorn	*Crataegus monogyna*
	Grau-Weide	*Salix cinerea*
	Öhrchen-Weide	*Salix aurita*
	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
	Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
	Haselnuss	*Corylus avellana*
	Hundsrose	*Rosa canina*
	Kornelkirsche	*Cornus mas*

Es sind folgende Gehölzqualitäten zur verwenden:

Sträucher Leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

- **Anlage einer standortgerechten Baum-Strauchhecke (PF2) (ca. 375 m²)**

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Strauch-Baumhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten ist. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Für die Anlage dieser Baum-Strauchhecke sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölzarten zu verwenden. Der Pflanzabstand der Pflanzreihen untereinander soll i. d. R. 1,00 m betragen. Der Abstand in der Reihe soll ebenfalls 1,00 m betragen.

Bäume	Stieleiche	*Quercus robur*
	Esche	*Fraxinus excelsior*
	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
	Hainbuche	*Carpinus betulus*
	Weißbirke	*Betula pendula*

Sträucher	Faulbaum	*Frangula alnus*
	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*

Schlehe	*Prunus spinosa*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Grau-Weide	*Salix cinerea*
Öhrchen-Weide	*Salix aurita*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Hundsrose	*Rosa canina*
Kornelkirsche	*Cornus mas*

Gehölzqualitäten:
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktion weist eine standortgerechte Gehölzvegetation einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüschen. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv.

- **Pflanzung von 16 Laubbäumen oder Obstbäumen auf den Grundstücken**

Damit eine grünordnerische Gestaltung des Gebietes erzielt wird, sind pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimische Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Neben der Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt besitzen standortgerechte Laub- und Obstbäume eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Pflanzung der Bäume ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Pflanzung von Hochstämmen im Bereich der Grundstücke werden folgende Laub- oder Obstbäume (in Sorten) empfohlen (Auswahl):

Laubbäume	Feldahorn	*Acer campestre*
	Kornelkirsche	*Cornus mas*
	Mehlbeere	*Sorbus aria*
	Rotdorn	*Crataegus laevigata*
	Weißdorn	*Crataegus monogyna*
	Wildapfel	*Malus sylvestris*
	Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Obstbäume:

Apfelsorten:	Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striepling
Birnensorten:	Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
Pflaumen:	Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche
Kirschsorten:	Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer

Qualität:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang

Im Rahmen der Grundstückskaufverträge verpflichten sich die jeweiligen Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Durchführung dieser festgesetzten Anpflanzmaßnahme.

- **Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandfläche mit Erhalt der bestehenden Bäume (1.690 m²)**

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, die als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Die Fläche wird sich bei erfolgreichem Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Eigentum der Gemeinde Wiefelstede befinden. Durch extensive Pflege können sich Blütenhorizonte entwickeln und sich über einen längeren Zeitraum standortgerechte Artenzusammensetzungen einstellen. Extensiv genutzte Grünländer zählen somit zu den artenreichsten Lebensräumen der Agrarlandschaft und prägen das Landschaftsbild ebenso wie die im Geltungsbereich vorhandenen mittelalten Eichen, die zum Erhalt festgesetzt werden.

Für die Fläche sind die im Folgenden aufgeführten Bewirtschaftungsauflagen einzuhalten, um eine dauerhafte extensive Nutzung mit Aushagerungseffekten zu erzielen:

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen.
- Es dürfen keine maschinellen Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art (z.B. Walzen, Schleppen, Mähen) in der Zeit vom 01.03. bis zum 20.06. eines jeden Jahres durchgeführt werden.
- Ein Grünlandumbruch ist unzulässig. Zulässig zur Erneuerung der Grasnarbe ist Nachsaat als Übersaat oder Schlitzsaat.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten ist unzulässig.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen sowie Veränderungen der Oberflächengestalt des Bodens (des Bodenreliefs) dürfen nicht durchgeführt werden.
- Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken, Blänken) ist unzulässig.
- Zulässig bleibt die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben, Grüppen und Drainagen; die Neuanlage derartiger Entwässerungsanlagen ist nicht statthaft.
- Die Flächen sind jährlich zu bewirtschaften.
- Eine Düngung vor dem 21.06. und nach dem 31.08. eines jeden Jahres ist nicht zulässig.
- Jegliche Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Pflanzenschutzmittel oder Bioziden ist unzulässig.
- Das Aufbringen von Wirtschaftsdüngern (Gülle, Festmist u.ä.) sowie von Gärresten aus Biogasanlagen und von Klärschlämmen ist unzulässig.

Hinweis zu gebietseigenen Herkünften von Saatgut und Pflanzmaterial

Die Vorgaben zum Schutz der Biologischen Vielfalt gemäß der Biodiversitäts-Konvention (CBD, s. Kap. 3.1.4) wurden in Europa in der EU-Richtlinie 92/43/EWG (= FFH-Richtlinie) verankert und in Deutschland durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt. § 1 des BNatSchG enthält „… das Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesi-

chert ist." Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf „das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde." Für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete besteht bis zum 1. März 2020 eine Übergangsfrist, jedoch sollen bis zu diesem Zeitpunkt in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Diese Regelung dient insbesondere dem Schutz der innerartlichen Vielfalt (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG; Art. 2 CBD).

Um im Rahmen der Eingriffsregelung den o. g. übergeordneten naturschutzfachlichen Zielsetzungen gerecht zu werden, ist bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und der Durchführung von Pflanzmaßnahmen und Ansaaten daher die Verwendung von Pflanzen und Saatgut gebietseigener Herkünfte vorzusehen.

Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktion weist eine standortgerechte Gehölzvegetation einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüschen. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv.

Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von **8.945** m² (entspricht 8.945 WE) für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 8.945 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe über den Kompensationsflächenpool Renaturierung „Halfsteder Bäke" umgesetzt.

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.5.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die planungsrechtliche Neuberegelung einer Fläche in der Gemeinde Wiefelstede, die bislang einer landwirtschaftlichen Nutzung als Weidegrünland unterlag. Das Plangebiet wird an bereits bestehende Siedlungsnutzungen angeschlossen. Darüber hinaus verfügt es durch seine Lage an der Borbecker Landstraße um eine optimale infrastrukturelle Anbindung. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten entspricht darüber hinaus der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der räumlichen Nähe von Oldenburg. Dem nachhaltigen Umgang mit der Ressource wird durch die Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksfläche bei gleichzeitigem hohem Verbleib von unversiegelten Flächen Rechnung getragen.

3.5.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die zulässige Nutzungsart ist an die örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Entwicklung zu. Entsprechend den ortüblichen Gebäudehöhen werden für das westlich und südlich gelegene allgemeine Wohngebiet (WA 1) eine maximal zulässige Firsthöhe von FH ≤ 9,00 m festgesetzt. Für das nördlich gelegene allgemeine Wohngebiet (WA 2) wird die maximal zulässige Firsthöhe auf ≤ 10,00 m und die maximal zulässige Traufhöhe auf ≤ 6,00 m festgesetzt. Zur Einbindung und Eingrünung des Gebietes werden private Grünflächen mit überlagernder Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die als Strauchhecke entwickelt werden soll. Sie dient der Minimierung der Umweltauswirkungen und in geringem Umfang auch dem Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen. Ein verbleibendes Kompensationsdefizit wird extern kompensiert.

4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

4.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 65 I wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

4.1.2 Fachgutachten

Durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap) wurde ein „Schalltechnisches Gutachten zur Errichtung eines Wohngebietes an der Borbecker Landstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I in Wiefelstede-Borbeck“ erstellt. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im weiteren Verlauf der Planung eingestellt.

4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung bzw. wurde im Rahmen der Bestandserfassungen erhoben, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen

der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Wiefelstede stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck“ sowie die 119. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen, um der aktuellen Nachfragesituation nach Wohnbauflächen Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden im Bebauungsplan Nr. 65 I daher allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsflächen, private Grünflächen sowie eine Fläche für Maßnahmen mit überlagernder Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie von Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung bzw. Überplanung einer Grünlandfläche. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden sind als erheblich zu bewerten. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Klima und Luft sowie Landschaft sind als weniger erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. So sind u.a. Gehölzanpflanzungen an der nördlichen und der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Der übrige Kompensationsbedarf wird über Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes innerhalb des Kompensationsflächenpools „Renaturierung Halfsteder Bäke“ sichergestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie durch die Bereitstellung von Ersatzflächen ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben ist, der die entstehenden negativen Umweltauswirkungen vollständig ausgleicht.

6.0 QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

EU-KOMMISSION (2000): NATURA 2000 – Gebietsmanagement. Die Vorgaben des Artikels 6 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG. – Luxemburg.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

KÖPPEL, J, PETERS, W & W. WENDE (2004): Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung. UTB.

LANDKREIS AMMERLAND (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

LBEG-SERVER (2017): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/

MELF (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm, vom 18.04.1989 (Bezug: Nieders. MU), Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2017): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K. & LEHMBERG, F. (2004): Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung

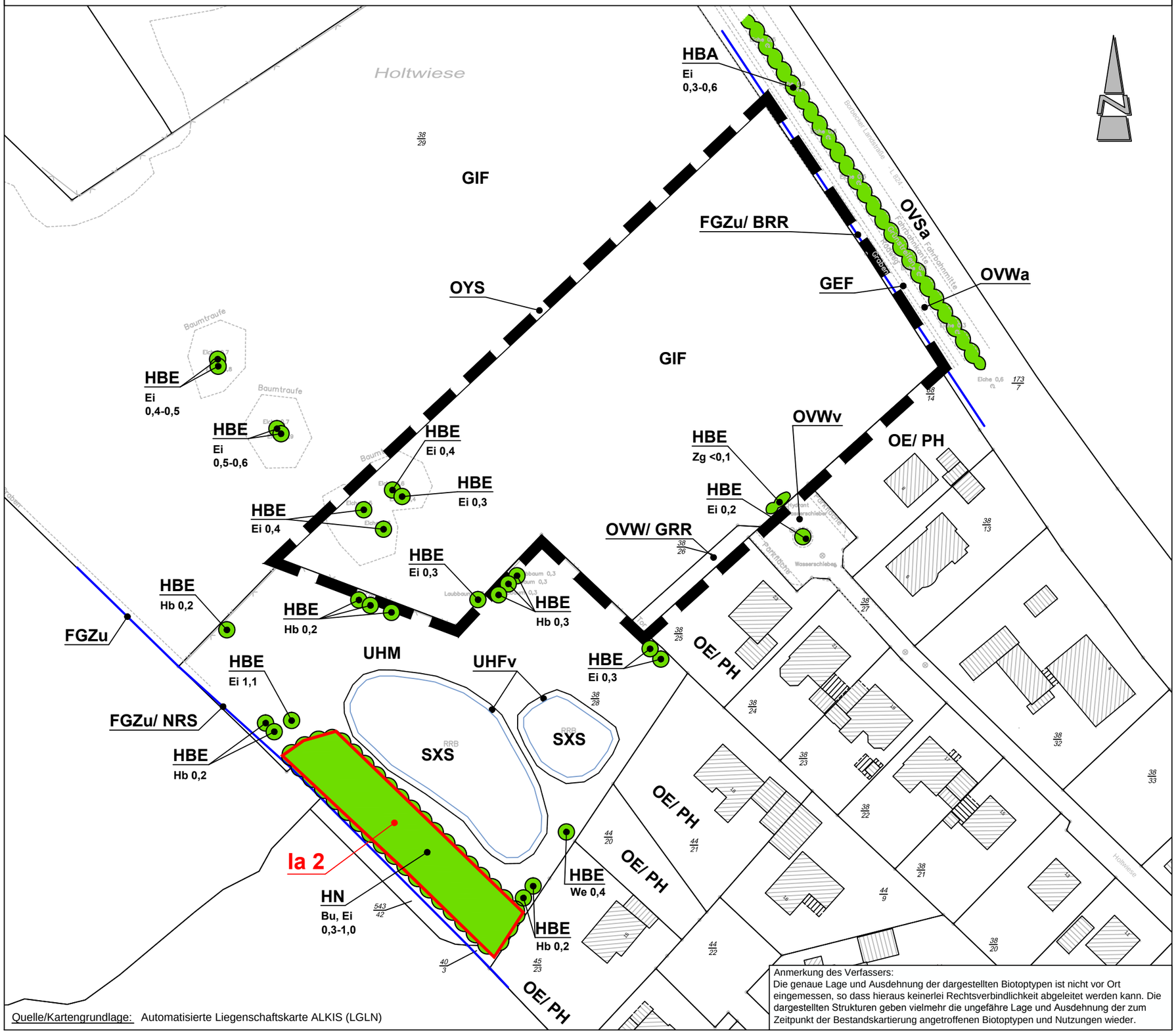
ANLAGE

Plan 1: Bestand Biotoptypen

Gemeinde Wiefelstede

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 I"Wohngebiet Wiefelstede - Borbeck"

Bestand Biotoptypen



Quelle/Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALKIS (LGLN)

Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Planzeichenerklärung

- Untersuchungsgebiet
- Einzelbaum, Baumgruppe
- Gehölze
- Graben

Biotoptypen (Stand 10/2017)

Biotoptypenkürzel nach „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (DRACHENFELS 2016)

Gebüsche und Gehölzbestände
- BRR Rubus-Gestrüpp
- HN Naturnahes Feldgehölz
- HBE Einzelbaum/Baumgruppe
- HBA Baumreihe/Allee

Binnengewässer
- FGZ Sonstiger vegetationsarmer Graben
- SXS Sonstiges naturfernes Staugewässer
- Zusätze: u = unbeständig, zeitweise trockenfallend

Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore
- NRS Schilf-Landröhricht

Grünland
- GEF Sonstiges feuchtes Extensivgrünland
- GIF Sonstiges Intensivgrünland feuchter Standorte

Stauden- und Ruderalfluren
- UHF Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
- UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Grünanlagen
- GRR Artenreicher Scherrasen
- PH Hausgarten

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen
- OVW Weg
- OVS Straße
- OE Einzel- und Reihenhausbebauung
- OYS Sonstiges Bauwerk
- Zusätze: a = Asphalt, v = sonstiges Pflaster mit engen Fugen

Abkürzungen für Gehölzarten:

Bu	Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Ei	Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Hb	Hainbuche	*Carpinus betulus*
We	Weide	*Salix* spp.
Zg	Ziergehölze	

Liste der gefährdeten Pflanzenarten der *Roten Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen* (5. Fassung, Stand 01.03.2004) und der gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG geschützten Farn- und Blütenpflanzen.

	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote-Liste	Schutz
Ia	Stechpalme	*Ilex aquifolium*	-	§

Schutz: § besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 BNatSchG

Häufigkeitsangaben:
Anzahl Quadratmeter: VI = >100

Vorkommen flächig verteilt

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 I "Wohngebiet Wiefelstede - Borbeck"

Planart: **Bestand Biotoptypen**

Maßstab	Projekt: **17-2540**		Datum	Unterschrift
1 : 1.000	Plan-Nr. **1**	Bearbeitet:	10/2017	Stutzmann
		Gezeichnet:	11/2017	Krause
		Geprüft:	11/2017	Diekmann

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

22.11.2017

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 29.01.2019
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1268/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

119. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	18.02.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.03.2019	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 die 119. Änderung des Flächennutzungsplans, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2017 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, bis zum 26.01.2018 gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 18.01.2018 im Rathaus 1 im Ratssaal statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 11.01.2018.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Entwurf der 119. Flächennutzungsplanänderung inkl. Begründung sind beigefügt. Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP werden Frau Werschinin und Herr Korte, Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

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

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Planzeichnung Entwurf
- Begründung Teil 1 Entwurf
- Begründung Teil 2 Umweltbericht Entwurf
- Bestand Biotoptypen

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Landkreis Ammerland

---

119. Änderung des Flächennutzungsplans „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

05.02.2019

Diekmann • Mosebach
& Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-Mail: info@diekmann-mosebach.de

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden <u>keine</u> Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
   Theodor-Tantzen-Platz 8
   26122 Oldenburg

2. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
   Riethorst 12
   30659 Hannover

3. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
   Pelikanplatz 5
   30177 Hannover

4. TenneT TSO GmbH
   Eisenbahnlängsweg 2a
   31275 Lehrte

5. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
   Heisfelder Straße 2
   26789 Leer

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
   Ammerlandallee 12
   26655 Westerstede

2. Niedersächsische Landesbehörde für
   Straßenbau und Verkehr
   Geschäftsbereich Oldenburg
   Kaiserstraße 27
   26122 Oldenburg

3. Landesamt für Geoinformation und
   Landesvermessung Niedersachsen
   Regionaldirektion Hameln-Hannover
   Kampfmittelbeseitigungsdienst
   Marienstraße 34
   30171 Hannover

4. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
   Abteilung Archäologie
   Ofener Straße 15
   26121 Oldenburg

5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
   Bezirksstelle Oldenburg-Nord
   Im Dreieck 12
   26127 Oldenburg

6. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen
   Willy-Brandt-Platz 7
   28215 Bremen

7. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
   Georgstraße 4
   26919 Brake

8. Haaren-Wasseracht
   Sandweg 2
   26160 Bad-Zwischenahn

9. Avacon Netz GmbH
   Anderslebener Straße 62
   39387 Oschersleben

10. EWE Netz GmbH
    Zum Stadtpark 2
    26655 Westerstede

11. PLEdoc
    Gesellschaft für Dokumentationserstellung und –pflege mbH
    Gladbecker Straße 404
    45326 Essen

12. BUND Kreisgruppe Ammerland
    Zu den Wischen 5
    26655 Westerstede

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Landkreis Ammerland **Ammerlandallee 12** **26655 Westerstede**		
	Diese Planung muss sich noch mit dem aus § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen) auseinandersetzen und die Begründung ist dementsprechend noch um diese Rechtsgrundlagen anzureichern.		Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und in der Begründung entsprechend ergänzt.
	Meine untere Naturschutzbehörde bittet um Abstimmung der Kompensation mit ihr.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Ob zu Bodenfunden Maßnahmen wie z.B. Prospektion notwendig sind, ist durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie, zu entscheiden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege wurde bereits am Verfahren beteiligt und hat eine entsprechende Stellungnahme abgegeben.
	Es bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken. Die Aussagen zu den raumordnerischen Belangen sind jedoch zu ergänzen bzw. zu korrigieren. Die gängige Abkürzung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Kapitel 3.1.1 der Begründung) ist LROP-VO. In diesem Kapitel sollten zu den wörtlichen Zitaten die entsprechenden Fundstellen angegeben werden. Darüber hinaus weist meine untere Landesplanungsbehörde darauf hin, dass in dem Abschnitt 2.1 des LROP weitere Grundsätze für die Entwicklung der Siedlungsstruktur festgelegt werden. Zudem wird in diesem Kapitel ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. 65 I verwiesen, obwohl es sich um die Begründung zur 119. Änderung des Flächennutzungsplans handelt. Im Kapitel 3.1.2 der Begründung wird der Ortsteil Borbeck dem Grundzentrum Wiefelstede zugeordnet. Dies ist nach Aussage meiner unteren Landesplanungsbehörde jedoch unzutreffend. Darüber hinaus werden im RROP ausschließlich folgende Festlegungen für den Geltungsbereich der 119. Änderung des Flächennutzungsplans getroffen: Vorsorgegebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft, Vorsorgegebiet Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortge-		Der Anregung wird gefolgt und sowohl die Fundstellen zu den wörtlichen Zitaten als auch die Festsetzung zum Vorsorgegebiet der Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft hinzugefügt.

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	bundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sowie Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Der Aspekt, dass das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung nicht auch im LROP festgelegt wird, hat keinen Einfluss auf diese regionalplanerische Festlegung, welche sich auch auf das an dieser Stelle verordnete Wasserschutzgebiet bezieht.		
	Die Bewertung im Kapitel 3.1.6 des Umweltberichts, es handele sich weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung, ist nicht nachvollziehbar, denn das Gegenteil ist der Fall.		Dem Hinweis wird gefolgt und der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.
	Die kommunale Rechtsgrundlage in der Präambel enthält einen kleinen Fehler.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die kommunale Rechtsgrundlage wird berichtigt.
	Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine weiteren Hinweise.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg		
	Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt westlich an die der L 824 „Borbecker Landstraße“ außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.		Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.
	Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen dienen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Das Plangebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße „Holtwiese“ erschlossen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV- OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind betroffen, werden im vorliegenden Vorentwurf jedoch hinreichend gewürdigt.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover		
	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im		Die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine kostenpflichtige Luftbild-

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Planungsbereich vorliegt.		auswertung zur Ermittlung der Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ist für das Plangebiet nicht notwendig, da hier und in den angrenzenden Gebieten in der Vergangenheit keine Kampfmittel vorgefunden wurden. Sollten bei den Erschließungsarbeiten dennoch entsprechende Funde gemacht werden, wird umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN benachrichtigt.
	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg		
	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: In dem Plangebiet selbst wurde in der Vergangenheit eine mesolithische Geröllkeule von einem Steinhaufen geborgen (Wiefelstede, FStNr. 10). Unmittelbar südlich und westlich des überplanten Areals wurden im Zusammenhang mit der Entstehung des Wohngebietes Holtkamp / Holtwiese bereits zahlreiche archäologische Funde und Befunde entdeckt. Die dort dokumentierten Gruben, Gräben und Brunnen gehören zu einem denkmalgeschützten vorgeschichtlichen Siedlungsplatz aus der Vorrömischen Eisenzeit I der Römischen Kaiserzeit (Wiefelstede, FStNr. 106), der sich auch weiter in das aktuelle Plangebiet erstreckt. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Die vorgelegte Planung geht mit der unwiederbringlichen Zerstörung der in dem Plangebiet zweifelsfrei erhaltenen Denkmalsubstanz einher. Der in den Planunterlagen enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist hier für die Belange der Denkmalpflege in keiner Weise ausreichend. Vielmehr ergeben sich zwecks Minimierung des zu erwartenden Schadens an einem Bodendenkmal folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:		Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die archäologische Ausgrabung wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf Kosten der Gemeinde durch

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	• Ausreichend im Vorfeld jeglicher Erd- und Erschließungsarbeiten ist in dem gesamten, ca. 1 ha großen Plangebiet eine umfangreiche, sach- und fachgerechte archäologische Ausgrabung erforderlich. • Die entstehenden Kosten können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. • Wir regen an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.		ein geeignetes Unternehmen erfolgen (z.B. BfK-Mitglieder im Arbeitsbereich Archäologie/Grabungsfirmen).
	Landwirtschaftskammer Niedersachsen **Bezirksstelle Oldenburg-Nord** **Im Dreieck 12** **26127 Oldenburg**		
	Aus gartenbaulicher und landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die o. g. Bauleitplanung grundsätzlich keine Einwände. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der Baumschulbetrieb Gerold Bruns befindet. Hier können temporär begrenzt Beeinträchtigungen durch Lärm-Emissionen auftreten. Diese Lärm-Emissionen können durch den betrieblichen Ablauf auf dem Baumschulbetrieb, z. B. Verladetätigkeiten der gartenbaulichen Erzeugnisse oder Einsatz der Beregnungsanlage - auch außerhalb der Ruhezeiten - hervorgerufen werden. Entsprechende Lärm-Emissionen sind hinzunehmen. Ferner muss bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 65 I in Wiefelstede-Borbeck auch zukünftig sichergestellt sein, dass der Baumschulbetrieb Gerold Bruns ohne Einschränkungen wirtschaften und sich den Marktanforderungen entsprechend entwickeln kann.		Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das den Gewerbelärm der Baumschule Bruns betrachtet. Entsprechend der Ergebnisse wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Baumschule Bruns und der Gemeinde Wiefelstede geschlossen. Im Vertrag wird geregelt, dass der Betrieb der Bewässerungsanlagen (Schwinghebelregner) zur Nachtzeit ausschließlich auf dem nördlichen Baumschulgelände stattzufinden hat. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen **Willy-Brandt-Platz 7** **28215 Bremen**		
	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.		Die Stellungnahme des Verkehrsverbundes Bremen / Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband **Georgstraße 4** **26919 Brake**		
	Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.		Die Stellungnahme des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Haaren-Wasseracht **Sandweg 2** **26160 Bad-Zwischenahn**		
	Gegen die 119. Flächennutzungsplanänderung bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken, wenn durch die Maßnahme der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht nicht verschärft wird. Der Nachweis ist im wasserrechtlichen Verfahren zu erbringen.		Die Stellungnahme der Haaren- Wasseracht wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Avacon Netz GmbH **Anderslebener Straße 62** **39387 Oschersleben**		
	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. *26215 Wiefelstede OT Borbeck* *Holtwiese 23* Gesamtanzahl Pläne: 0 Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		Die Stellungnahme der Avacon Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	EWE Netz GmbH **Zum Stadtpark 2** **26655 Westerstede**		
	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfah-		Die EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	rens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können -damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regelnicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	PLEdoc **Gesellschaft für Dokumentationserstellung und –pflege mbH** **Gladbecker Straße 404** **45326 Essen**		
	Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten		Die Stellungnahme der Pledoc wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen: • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH, Frankfurt		
	Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	BUND Kreisgruppe Ammerland Zu den Wischen 5 26655 Westerstede		
	In dem Verfahren zur 119. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans 65 I „Wiefelstede – Borbeck“ durch die Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, geben wir im Namen des BUND, Kreisgruppe Ammerland, vertreten durch den Vorstand, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede, folgende Stellungnahme		Die Stellungnahme des BUND wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	ab.		
	Die geplante Bebauung im Außenbereich sehen wir kritisch. Neue Baugebietsflächen sollten sich auf die Ortslagen von Wiefelstede und Metjendorf beschränken, um den Außenbereich vor weiterer Zersiedelung zu verschonen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zusätzlich zu den Hauptwohnorten Wiefelstede und Metjendorf sollen entsprechend des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 2013 auch in den kleineren Ortsteilen, wie Borbeck, Wohnbauflächen in geringem Maße (20 % des Gesamtbedarfes) zur Eigenentwicklung des Ortes zur Verfügung gestellt werden. Dies dient dem Erhalt der kleinen Ortsteile auch für nachfolgende Generationen. Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in unmittelbarem Anschluss an die bereits vorhandenen Ortslagen.
	Entgegen der Darstellung im Umweltbericht auf S. 3 f ist der Artenschutz angemessen zu berücksichtigen. Im Übrigen steht zum jetzigen Zeitpunkt noch gar nicht fest, ob die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Den Belangen des Artenschutzes wird in den Kapiteln 3.1.2 und 3.1.3 des Umweltberichtes angemessen Rechnung getragen. Gemäß § 15 darf ein Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung allen anderen Belangen im Rang vorgehen. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird dargelegt, dass die Verbote des besonderen Artenschutzes nicht einschlägig sind und der Umsetzung des Vorhabens nicht entgegenstehen.
	Der Zeitpunkt der Erfassung der Biotoptypen im Plangebiet ist nicht angegeben. Der Biotoptypenkarte kann ein Hinweis auf Oktober 2017 (Stand 10/2017) entnommen werden. Eine Kartierung im Oktober ist nicht sachgerecht. Das Vorkommen von Kriechendem Hahnenfuß und Gänseblümchen lässt wertvolleres Grünland vermuten, das im Mai/Juni verifiziert werden müsste. Wir bitten um eine vollständige Artenliste, um eine sichere Abgrenzung zum mesophilen Grünland ziehen zu können.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Oktober 2017 eine Biotoptypenkartierung nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2016) durchgeführt. Gemäß diesem Kartierschlüssel ist die beste Kartierzeit für Grünlandflächen Anfang Mai bis Ende Juni eines Jahres. Trotz des verhältnismäßig späten Kartierzeitpunktes ist aufgrund der Artenzusammensetzung (s. Biotoptypenbeschreibung) eine eindeutige Zuweisung der vorhandenen Grünländer (GEF/GIF) möglich gewesen, die im vorliegenden Umweltbericht auch beschrieben und bewertet wurden. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden als erheblich betrachtet.
	Hinsichtlich faunistischer Untersuchungen heißt es in der Begründung auf S. 5: „Besondere Hinweise über den Umweltdatenserver des Umweltministeriums zu faunistischen Wertigkeiten liegen nicht vor, so dass keine faunistischen Untersuchungen vorgesehen sind.“ Auch im Umweltbericht		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes und seiner Umgebung werden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Von daher wurde im vorliegenden Umweltbericht das planungsrelevante Arteninventar unter Zugrundelegung der Biotopty-

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	(S. 12) wird dargestellt, dass keine faunistischen Erhebungen durchgeführt wurden. Zunächst ist anzumerken, dass der Umweltdatenserver des Umweltministeriums viel zu ungenau und grobmaschig ist, um faunistische Wertigkeiten auf einer 1 ha großen Fläche darzustellen. Außerdem liegt dem Umweltdatenserver keine flächendeckende Tierartenerfassung zugrunde. Es kann also aus dem Fehlen von Daten nicht daraus gefolgert werden, dass keine faunistischen Wertigkeiten vorhanden und damit keine faunistischen Untersuchungen erforderlich sind. So sind beispielsweise im Bereich des vorhandenen und geplanten Baugebietes bedeutende Amphibienvorkommen bekannt und auch zu erwarten aufgrund der vorhandenen Strukturen (Grünland in Zusammenhang mit Teichen und Waldstücken). Amphibienvorkommen wurden aber gar nicht untersucht. Damit können Auswirkungen auf Amphibien sowie deren Laichgewässer und Wanderwege nicht abgeschätzt werden. Die Untersuchung von Amphibienvorkommen und Wanderbewegungen halten wir für zwingend erforderlich.		penkartierung berücksichtigt. Die wertgebenden Strukturen wie die vorhandenen Teiche außerhalb des Plangebietes sowie vereinzelte im Plangebiet vorhandene Gehölze bleiben erhalten. Zudem sind in den Planunterlagen entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden seitens der Fachbehörde keine weiteren Hinweise gegeben.
	Auch Fledermausvorkommen sind im Bereich des vorhandenen und geplanten Baugebietes bekannt. Um die Flugstraßen und Nahrungshabitate darstellen und bei der Planung berücksichtigen zu können, sind Fledermauserfassungen vor Ort zwingend erforderlich. Andernfalls können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die o. g. Ausführungen verwiesen.
	Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze soll eine 2,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt werden, die als Strauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Die Anpflanzung soll lt. Begründung (S. 9 f) zweireihig, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 0,50 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1 m erfolgen. Für die Entwicklung einer standortgerechten Strauchhecke sind eine Breite von 2 m und ein Pflanzabstand von 0,5 m viel zu eng und vollkommen unzureichend. Die Gehölze werden sich dort nicht entwickeln können. Die Festsetzung eines solch schmalen Pflanzstreifens ist nicht sachgerecht und damit sinnlos. Der Pflanzstreifen muss mindestens 4 m betragen und der Pflanzabstand 1 bis 1,5 m.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 I verfügt die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit 2 Metern über ausreichend Raum zur Anpflanzung einer Strauchhecke, sodass die Gemeinde an der Planung im derzeitigen Zustand festhält. Darüber hinaus ist die Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 65 I mit 3 Metern Abstand zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, sodass die Entwicklung der Strauchhecke nicht beeinträchtigt wird.
	Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt von unserer Seite nur eine kursorische Prüfung der Unterlagen, da bis zum eigentli-		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	chen Verfahren noch Änderungen zu erwarten sind.		

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niederschrift Bürgerversammlung vom 18.01.2018
2. 42 Bürger gemäß Unterschriftenliste (davon 8 Stimmen ohne Unterschrift) vom 24.01.2018

	Anregungen von Bürgern		**Abwägungsvorschläge**
	Bürgerversammlung		
	Die Teilnehmer können den anliegenden Anwesenheitslisten entnommen werden. FBL Siemen begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Er geht kurz auf die große Nachfrage nach Baugrundstücken und die Hintergründe der Planung ein und erklärt, dass die Baustellenzufahrt direkt an die Landesstraße angebunden werden soll. Der Baustellenverkehr werde somit nicht durch das Wohngebiet geführt.		Wie bereits in der Bürgerversammlung vom 18.01.2018 erwähnt, ist eine dauerhafte direkte Anbindung an die Landesstraße nicht möglich, da diese sich außerhalb der Ortsdurchfahrt befinden würde und bereits im Vorfeld mit dem Landkreis Ammerland und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr geklärt worden sei, dass die Voraussetzungen nicht erfüllbar seien, da es in diesem Bereich an einer zweiseitigen Bebauung der Landesstraße fehle. Diese Entscheidung hat die Leiterin der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ammerland auf der Anliegerversammlung am 14.05.2018 erneut bestätigt.
	Frau große Austing, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, erläutert die Ziele und Zwecke der Planung ausführlich anhand einer Präsentation. Auf Anfrage von Frau Bürig erklärt Frau große Austing, dass eine dauerhafte direkte Anbindung an die Landesstraße nicht möglich sei, da sich diese außerhalb der Ortsdurchfahrt befinden würde. - *FBL Siemen fügt hinzu, dass diese Frage im Vorfeld mit dem Landkreis Ammerland und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr geklärt worden sei. Die Voraussetzungen seien nicht erfüllbar. Es fehle in diesem Bereich an einer zweiseitigen Bebauung der Landesstraße. Auch ein Versetzen des Ortsschildes sei nicht möglich.*		
	Frau Bürig äußert große Bedenken wegen der Zunahme des Verkehrs in der Straße „Holtwiese“. Es handele sich hier um eine Spielstraße, in der viele Kinder wohnen würden. Es werde hier schon jetzt häufig zu schnell gefahren - *FBL Siemen hält entgegen, dass es in der Gemeinde auch an anderen Stellen Spielstraßen in Längen von über 100 m geben würde. Nach einer gewissen Erziehungs- und Überzeugungsphase in der Anfangszeit gebe es dort in der Regel kaum noch Probleme mit Geschwindigkeitsüberschreitungen. Die Alternative, in Borbeck aus diesem Grund kein Baugebiet auszuweisen, hält er für nicht gerechtfertigt und somit auch nicht haltbar.*		Durch die vorliegende 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 65 I werden lediglich ca. 20 Wohneinheiten vorbereitet. Anhand einer überschlägigen Berechnung (nach Bosserhoff) ist mit ca. 135 PKW-Fahrten pro 24 Stunden zu rechnen. Das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde würde sich gem. Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf (Köln), zusätzlich um ca. 11 PKWs erhöhen. Folgend ist die Verkehrsbelastung als zumutbar einzustufen.

	Anregungen von Bürgern		**Abwägungsvorschläge**
	Frau Büring hält die Situation in anderen Straßen mit der in der Holtwiese für nicht vergleichbar. Bei der Holtwiese handele es sich um eine gerade Strecke ohne einmündende Straßen. Sie bittet daher noch einmal zu prüfen, ob eine direkte Anbindung an die Landesstraße möglich sei.		Am 14.05.18 hat zu diesem Thema eine Anliegerversammlung mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ammerland stattgefunden. Es wurde bestätigt, dass eine direkte Anbindung an die Borbecker Landstraße nicht möglich ist.
	Auf Anfrage von Herrn Stege erklärt FBL Siemen, dass die Erschließung am Wendehammer beginnen werde. Die Kapazität des Kanalnetzes hält er für ausreichend, zumal das Oberflächenwasser direkt in das Regenrückhaltebecken entwässert werde. Die Schmutzwasserbeseitigung werde ebenfalls geregelt (evtl. Anhöhung des Neubaugebietes oder Pumpwerk). Hierzu werde im Verfahren noch ein Konzept erarbeitet.		
	Herr Stege fragt nach der gemäß Plan vorgesehenen Möglichkeit einer späteren Erweiterung. - *FBL Siemen erklärt, dass es hier zunächst nur um das vorsorgliche Schaffen einer Erweiterungsoption gehe. Der Zeitpunkt für eine Realisierung sei noch völlig offen. Sie werde jedoch mit Sicherheit nicht kurzfristig erfolgen.*		Der Zeitpunkt einer Realisierung ist noch offen und auch auf kurzer Sicht nicht in Planung.
	Herr Lüken bittet um Auskunft, ob auch Änderungen an der Bebaubarkeit der Grundstücke Am Holtkamp geplant seien. - *FBL Siemen erklärt, dass hierzu bisher die Bereitschaft der Politik gefehlt habe. Um dies eventuell zu ändern, benötige man die Zustimmung möglichst aller Anwohner des Holtkamp.*		Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, die am 11.01.2019 in Kraft getreten ist, wurde die Bebaubarkeit der Grundstücke an der Straße „Am Holtkamp“ zwischenzeitlich erhöht.
	Herr Windmüller befürchtet, dass durch die geplante Erschließung Parkplätze wegfallen. Dabei gebe es hiervon schon jetzt zu wenige. - *FBL Siemen erläutert, dass die Gemeinde nicht verpflichtet sei, öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen. Außerdem können die Müllfahrzeuge im Wendehammer nicht wenden, wenn dort geparkt werde. Der Landkreis schreibe inzwischen für Wendkreise einen Durchmesser von 20 m vor. Er weist darauf hin, dass im Neubaugebiet weitere Stellplätze ausgewiesen werden sollen.* - *Frau große Austing fügt hinzu, dass die vorgesehene Straßenbreite von 7 m hierfür ausreiche.*		In einer geplanten Breite von 7 m der potenziellen Straße können Stellplätze berücksichtigt werden. Des Weiteren ist die Gemeinde nicht verpflichtet, öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen. Abschließend wird auf § 47 NBauO und auf die Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO hingewiesen, wonach 1 bis 2 Einstellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück zu errichten sind.

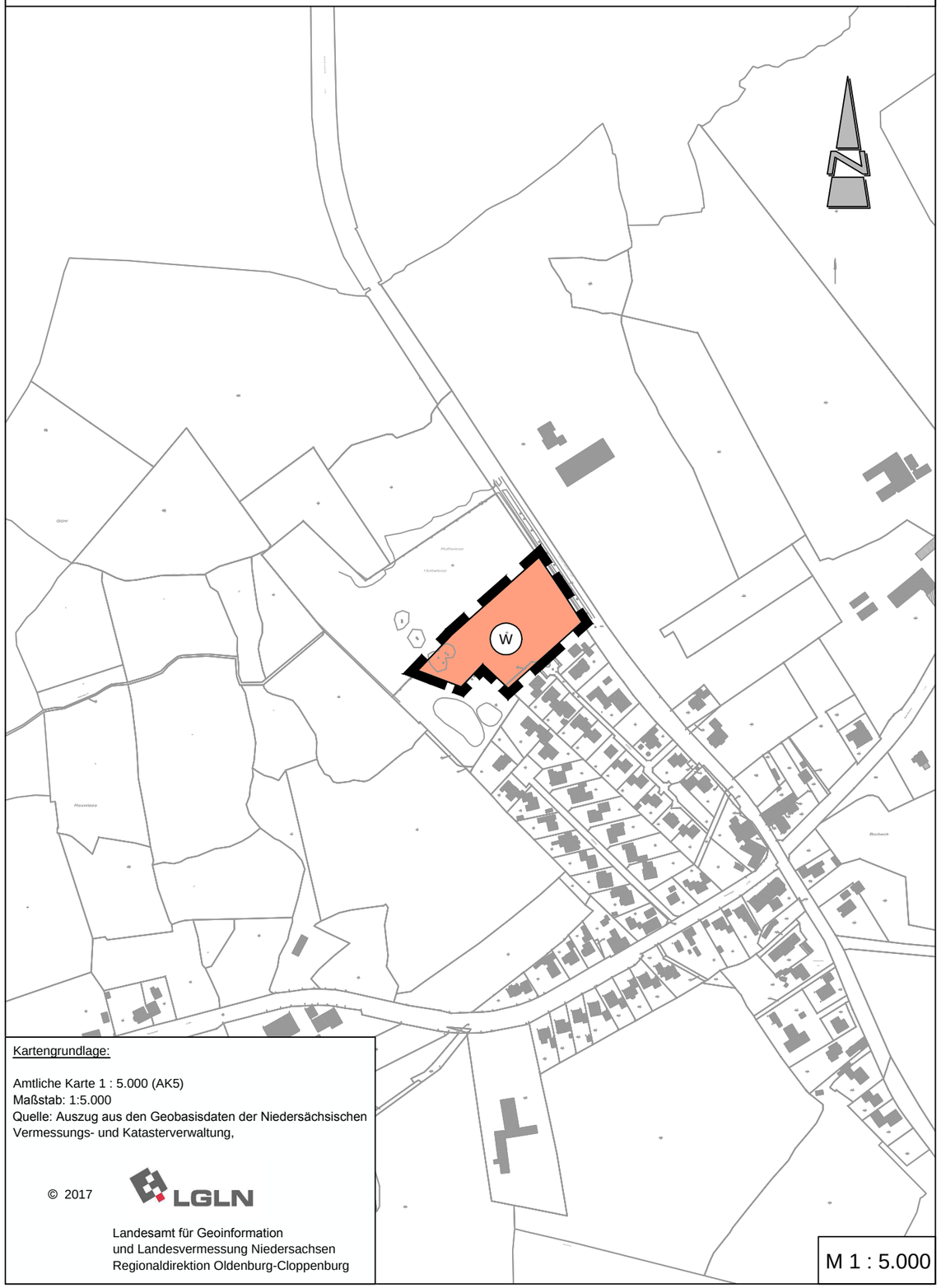
	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Herr Richter bemängelt, dass die Holtwiese zu eng für Begegnungsverkehr sei, und fragt, ob hier Änderungen geplant seien. - *FBL Siemen schlägt vor, hier den Bestand an Beetanlagen zu überdenken und eventuell zu verkleinern. In dem geplanten Baugebiet werde jedoch nur eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten entstehen, so dass die Auswirkungen nicht so gravierend sein werden. Die Verwaltung werde jedoch noch einmal versuchen, eine Zustimmung der zuständigen Behörden für eine direkte Anbindung an die Landesstraße zu erhalten. Anschließend erläutert er das weitere Verfahren.* - *Auf Anfrage von Herrn Stege und Herrn Jankowski bestätigt FBL Siemen, dass durch die Erschließung und die möglichen Änderungen an den Beetanlagen für die jetzigen Anlieger keine Kosten entstehen. Er schlägt einen Ortstermin vor, da die Änderungen von der Mehrheit der Anlieger mitgetragen werden sollten.* Auf Anfrage von Herrn Jankowski erklärt FBL Siemen, dass man mit Schwellen in verkehrsberuhigten Straßen schlechte Erfahrungen gemacht habe. Die höheren Unterhaltungskosten durch die Verkehrszunahme durch das neue Baugebiet sei Sache der Gemeinde. Frau Bürig spricht sich gegen die geplanten Mehrfamilienhäuser aus. Diese würden nicht ins Landschaftsbild passen. Stattdessen sollten dort Einfamilienhäuser vorgesehen werden. - *FBL Siemen erklärt, das Grundstücke an vielbefahrenen Straßen nur schlecht zu vermarkten seien. Als Kompromiss habe man daher an vielen Ortseingängen Mietwohnungsbau ermöglicht. Eventuell könne jedoch die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von 6 auf maximal 4 je Gebäude reduziert werden.* Auf Anfrage von Frau Bürig erklärt FBL Siemen, dass ein neuer Spielplatz nicht geplant sei, da an der Holtwiese bereits ein Spielplatz existiere und es hierzu auch keine Verpflichtung oder Vorgaben gebe. Sämtliche Spielplätze der Gemeinde würden turnusmäßig überprüft und gegebenenfalls erneuert. Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. FBL Siemen schließt die Versammlung um 18.55 Uhr.		Mit den Eigentümern des Grundstückes Borbecker Landstraße 4 konnte eine Vereinbarung über den Ankauf eines ca. 2 m breiten Grundstücksstreifens in einer Länge von rd. 45 m erzielt werden. Die Holtwiese kann somit in diesem Bereich verbreitert und die Engstelle beseitigt werden. Eine dauerhafte direkte Anbindung an die Landesstraße ist nicht möglich, da diese sich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Diese Entscheidung hat die Leiterin der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ammerland auf der Anliegerversammlung am 14.05.2018 erneut bestätigt. Durch die vorliegende 119. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 65 I werden keine überdimensionierten und unverhältnismäßigen Baukörper planungsrechtlich vorbereitet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen ein städtebaulich vertretbares Einfügen des Planvorhabens in die Umgebung sicher.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	42 Bürger gemäß Unterschriftenliste (davon 8 Stimmen ohne Unterschrift)		
	Grundsätzlich teilen wir Ihnen mit, dass kein Anlieger aus der Holtwiese sich gegen das neue Baugebiet ausspricht, es wird sogar befürwortet - da es dem Ortsteil Borbeck in jeder Hinsicht weiterbringen würde. Allerdings möchten wir hier folgende Punkte ansprechen, die uns als Nutzer der Holtwiese Sorgen bereitet: <u>Zufahrt des neuen Baugebiets über den jetzigen Bestand der Holtwiese</u> Lt. dem Bauplan sind 8 Einfamilienhäuser sowie zwei 6 Parteien Häuser im ersten Bauabschnitt geplant. Hier würden wir auf ein Fahrzeugaufkommen von mindestens 34 weiteren Fahrzeugen kommen. Da die Holtwiese aufgrund Ihrer Beschaffenheit, die Breite der Straße ist 4,20 m und das auf einer Länge bis zum Einfahrtspunkt von 191 m, welche jetzt schon überlastet ist. Da sich aktuelle Fahrzeugbreiten der Mittelklasse zwischen 2,10m - 2,15m bewegen, ist ein beidseitiges befahren der Verkehr beruhigend Zone unmöglich. Wir sehen hier nicht die Nutzung als Durchgangsstraße. Hier sehen wir folgende Gefahren: 1. Keine Ausweichmöglichkeiten der Fahrzeuge, nur durch Ausweichmöglichkeit auf privaten Grundstücken 2. Keine Übersicht im Fahrbahnverlauf - durch Einengungen sowie Bepflanzungen 3. Gefahr für den Schulweg der Kinder, wegen nicht vorh. Gehwegen, bzgl. der Straßenbreite 4. Feuerwehrzufahrt I Leiterwagen aufgrund der Beschaffenheit nicht gewährleistet Auch stellen wir uns die Frage, wie eine evtl. weitere Fortsetzung des zweiten Bauabschnittes geplant wird, hier würde ebenfalls über die Zuwegung der jetzigen Holtwiese eine weitere enorme Fahrzeugbelastung entstehen. Eine Mitnutzung der neuen Zufahrt über die Borbecker Landstra-		Die Stellungnahme der Bürger wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Bauleitplanung und den Bebauungsplan Nr. 65 I werden lediglich ca. 20 Wohneinheiten vorbereitet. Anhand einer überschlägigen Berechnung (nach Bosserhoff) ist mit ca. 135 PKW-Fahrten pro 24 Stunden zu rechnen. Das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde würde sich gem. Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf (Köln), zusätzlich um ca. 11 PKWs erhöhen. Folgend ist die Verkehrsbelastung als zumutbar einzustufen. Zusätzlich konnte mit den Eigentümern des Grundstückes Borbecker Landstraße 4 eine Vereinbarung über den Ankauf eines ca. 2 m breiten Grundstücksstreifens in einer Länge von rd. 45 m erzielt werden. Die Holtwiese kann somit in diesem Bereich verbreitert und die Engstelle beseitigt werden. Gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr aus dem Jahr 2012 (Nds. MBl. Nr. 37q/2012 S. 159) wird eine lichte Breite von mind. 3,00 m gefordert. Diese Fahrbahnbreite ist bei der Straße „Holtwiese“ gegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Bürgerversammlung vom 18.01.2018 wurde von Herrn Siemen (Fachbereichsleiter) erklärt, dass mit dem weiterführenden Straßenabschnitt nur eine vorsorgliche Erweiterungsoption geschaffen werde. Der Zeitpunkt für eine Realisierung sei noch völlig offen. Sie werde jedoch mit Sicherheit nicht kurzfristig erfol-

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	ße, wäre auch bei Planung des zweiten Abschnittes, mit einer Straßenbreite von 7 Metern problemlos möglich. Aus den beschriebenen Gründen beantragen wir hiermit, folgende Anregungen in die weitere Planung einzubringen: 1. Zufahrt über die Borbecker Landstraße, demnach Ausbau der geplanten Baustellenzufahrt- um auch hier Mehrkosten -wie Rückbau zu vermeiden. 2. Ortsschild Borbeck aufgrund der Unfallgefahren sowie Lärmschutz (Schutzgut Mensch) zu versetzen, oder hier eine vorgelegte 50er Zone zu errichten. Auch hierdurch würden die Unfallgefahren an den Ein und Ausfahrten sowie an der Kreuzung (Borbecker Landstraße I Bremerstraße) gemindert werden. Das Versetzen eines Ortschildes wurde aufgrund der Bebauung im Ortsteil Bokel bereits möglich gemacht. Auch eine vorverlegte 50er Zone ist im Ortsteil Heidkamp zu sehen. Ein weiterer Besprechungspunkt wäre die Planung der 6 Parteien Häuser. Hier sehen wir das Ortsbild gefährdet, da hier keine Angliederungspflicht der vorhandenen Bebauung gegeben ist. Hier stellen wir uns die Frage, ob eine derartig große Bebauung ins Ortsbild passt und gewünscht ist. Wir sehen es als sinnvoller an, sich der bestehenden Bebauung anzupassen und auch hier 1-2 Familienhäuser zu planen. Somit legen wir hiermit geschlossen gegen die geplante Straßenführung, sowie Nutzung der bestehenden Holtwiese für das weitere Baugebiet und gegen die Ausführung von Mehrparteienhäuser vorsorglich EINSPRUCH ein.		gen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie bereits in der Bürgerversammlung am 18.01.2018 erwähnt, ist eine dauerhafte direkte Anbindung an die Landesstraße nicht möglich, da diese sich außerhalb der Ortsdurchfahrt befinden würde. Vom Landkreis Ammerland und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde erklärt, dass die Voraussetzungen für die Verlegung der Ortsdurchfahrt nicht erfüllbar seien, da es in diesem Bereich an einer zweiseitigen Bebauung der Landesstraße fehle. Diese Entscheidung hat die Leiterin der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ammerland auf der Anliegerversammlung am 14.05.2018 erneut bestätigt. Durch die vorliegende 119. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 65 I werden keine überdimensionierten und unverhältnismäßigen Baukörper planungsrechtlich vorbereitet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen ein städtebaulich vertretbares Einfügen des Planvorhabens in die Umgebung sicher. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Wiefelstede

119. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung"



M 1 : 5.000

Kartengrundlage:

Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5)
Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsichen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am ..... die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" beschlossen.

Wiefelstede, ...

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..11.12.2017... die Aufstellung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..18.03.2019.... dem Entwurf der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der
119. Flächennutzungsplanänderung "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet in der Zeit vom ..... bis zum ..... eingestellt.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

Genehmigung

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" ist mit Verfügung (Az.: .....) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landkreis Ammerland
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom .....(Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" und die Begründung haben wegen der Maßgaben /Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

W — Wohnbaufläche (W)

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der
119. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

119. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung"

Entwurf 05.02.2019

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

119. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ Ortschaft Borbeck

Begründung

Teil I

Entwurf 05.02.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

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

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN 2
2.1 Kartenmaterial 2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur 2

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 2
3.1 Belange der Raumordnung 2
3.2 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) 2
3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 3
3.4 Wohnbauflächenentwicklungskonzept Gemeinde Wiefelstede 4
3.5 Vorbereitende Bauleitplanung 4
3.6 Verbindliche Bauleitplanung 4

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 5
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht 5
4.2 Belange des Immissionsschutzes 5
4.2.1 Verkehrslärm 5
4.2.2 Gewerbelärm 6
4.3 Belange der Wasserwirtschaft 6
4.4 Belange des Denkmalschutzes 6
4.5 Belange von Altablagerungen 7
4.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung 7

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 8
5.1 Art der baulichen Nutzung 8

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 8

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 9
7.1 Rechtsgrundlagen 9
7.2 Verfahrensübersicht 9
7.2.1 Planverfasser 10

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, in der Ortschaft Borbeck die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Erweiterung eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches für den Eigenbedarf zu schaffen und stellt hierfür die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ auf.

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 1989. Hierin wird der Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. In der Ortschaft Borbeck besteht ein Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. Südlich des Änderungsbereiches grenzt bereits eine Wohnbebauung an. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird dieser Siedlungsansatz behutsam weiterentwickelt. Der direkte Anschluss an die bestehenden Wohnstrukturen und die damit einhergehende Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen entspricht somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zusätzlich zu den Hauptwohnorten Wiefelstede und Metjendorf sollen auch in den kleineren Ortsteilen, wie Borbeck, Wohnbauflächen in geringem Maße zur Eigenentwicklung des Ortes zur Verfügung gestellt werden. Dies dient dem Erhalt der kleinen Ortsteile auch für nachfolgende Generationen. Da die Gemeinde Wiefelstede zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Gemeindeentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Natur und Landschaft zurückgestellt werden. Mit der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Eigenentwicklung der Ortschaft Borbeck geschaffen und eine verträgliche Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches erzielt.

Um eine harmonische städtebauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, erfolgt für die bisherige Fläche für die Landwirtschaft die Darstellung der Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO. Die konkrete Gebietsentwicklung wird im Rahmen des im Parallelverfahren befindenden Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ geregelt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den Bebauungsplan Nr. 65 I als Teil II der Begründung erstellt wird. Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 65 I gilt daher gleichermaßen für die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“ befindet sich im Ortsteil Borbeck der Gemeinde Wiefelstede, westlich der Borbecker Landstraße (L 824) sowie nördlich der Bremer Straße. Südöstlich wird das Plagebiet durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Nordwesten und Südwesten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Die Gemeinde Wiefelstede weist aufgrund ihrer positiven Standortvorteile eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Somit besteht eine konstante Nachfrage an Wohnbauflächen für unterschiedliche Bedarfsgruppen. Neben der Siedlungsentwicklung im Hauptort Wiefelstede besteht auch ein Bedarf und ein Anspruch der Ortsteile an Eigenentwicklung. Durch entsprechende ortsbildprägende Bausubstanz und die vorhandene Infrastruktur soll die Sicherung der Identität der Ortsteile erhalten bleiben. Vorrangig ist hier der Bedarf an Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausgrundstücken.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wiefelstede–Borbeck, Erweiterung“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.2 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

In dem aktuellen Landes-Raumordnungsprogramm 2017 sollen die Siedlungsstrukturen nach folgenden Grundsätzen entwickelt werden: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (LROP-VO (2017), Kapitel 2.1 Abschnitt 01). „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“ (LROP-VO (2017), Kapitel 2.1 Abschnitt 02).

Gemäß dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die

Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der bauleitplanerischen Entwicklung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaft Borbeck, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms wurde im Mai 2017 durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten für die Dauer der Neuaufstellung verlängert.

Nach Aussage des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Ammerland ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte ausgelegt. Somit sollen die Innenbereiche der Orte vor der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslagen siedlungsstrukturell weiterentwickelt werden. In der Gemeinde Wiefelstede bezieht sich diese Aussage auf die beiden Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf. Auch in den kleineren Ortschaften soll die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung vorzugsweise durch die Abrundung bestehender Siedlungsbereiche geschaffen werden.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft mit der besonderen Funktion der Landwirtschaft sowohl aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als auch aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen. Ein kleiner Bereich im Norden des Plangebietes wird in der Darstellung des RROP als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass die eigentliche Funktion der Gebiete und deren besondere Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, da diese Flächen die Funktion von ökologischen Puffer- und Entwicklungsflächen für die dargestellten Vorranggebiete für Natur- und Landschaft erfüllen.

Lediglich ein geringer Teil des Plangebietes liegt in dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft und dem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft. Demnach besteht keine wesentliche Beeinträchtigung für diese Belange. Die geringfügige Abweichung von den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zugunsten der städtebaulichen Entwicklung in Borbeck wird daher als raumordnerisch vertretbar eingestuft und abgewogen.

Der zeichnerischen Darstellung zufolge liegt das Plangebiet insgesamt innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Der Grundwasserschutz findet im Rahmen der Umsetzung entsprechende Berücksichtigung. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wird eine Gasrohrfernleitung raumordnerisch ausgewiesen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein.

Das mit der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Entwicklungsziel der maßvollen Erweiterung des vorhandenen Siedlungsansatzes steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.4 Wohnbauflächenentwicklungskonzept Gemeinde Wiefelstede

Im Rahmen eines Zielkonzeptes zur Wohnbauentwicklung hat die Gemeinde Wiefelstede im Jahr 2013 zur Ermittlung des künftigen Wohnflächenbedarfs im Gemeindegebiet eine überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse vorgenommen, die den Bedarf für das gesamte Gemeindegebiet für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 aufzeigt. Für die Bedarfsabschätzung legte die Gemeinde den Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung zugrunde. Nach dieser Prognose ist für die Gemeinde Wiefelstede eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Zusätzlich wurde zur Ermittlung des künftigen Flächenbedarfs eine zu erwartende Haushaltsverkleinerung angenommen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Parameter ergibt sich für die Gemeinde Wiefelstede ein Wohnbauflächenbedarf von 32,65 ha bis zum Jahr 2030. Diese sollen hauptsächlich in den Hauptsiedlungsgebieten Wiefelstede und Metjendorf untergebracht werden. Doch auch den kleineren Ortsteilen, wie Borbeck, sollen Wohnbauflächen in geringem Maße (20% des Gesamtbedarfes) zur Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch wird ein Erhalt der kleinen Ortsteile durch die Sicherung von Wohngrundstücken für nachfolgende Generationen gesichert. Dies soll gemäß dem vorliegenden Wohnbauflächenentwicklungskonzept über die Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche in der Nähe vorhandener Infrastrukturen erfolgen. Durch eine landschaftsgerechte Einbindung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung sollen sich die hier entstehenden Wohngebäude in die ländlichen Strukturen einfügen. Da hier die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für verschiedene Bedarfe im Anschluss einer vorhandenen Siedlungslage im Ortsteil Borbeck vorbereitet wird, wird dem Zielkonzept entsprochen. Die genauen Inhalte sind dem Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 2013 zu entnehmen.

3.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 1989 wird der Änderungsbereich westlich der Borbecker Landstraße (L 824) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im westlichen Bereich des Änderungsbereiches wird eine unterirdische Hauptversorgungs- und Abwasserleitung dargestellt, hier: Gasleitung (Planung). Entgegen der ursprünglichen Planung tangiert die Gasleitung nicht das Plangebiet, sondern verläuft weiter westlich.

Nach Norden, Osten und Westen grenzen um das Plangebiet weitere Flächen für Landwirtschaft an. Im Süden schließt eine Wohnbaufläche an. Mit der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung der im Kap. 1.0 beschriebenen, aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele.

3.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt aktuell keine verbindliche Bauleitplanung vor. Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede – Borbeck, Erweiterung“ zur konkreten Gebietsentwicklung aufgestellt. Innerhalb des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ gilt daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Im Änderungsbereich der vorliegenden 119. Flächennutzungsplanänderung sind zwei Arten von Lärm zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich zum einen um den Gewerbelärm, der von der östlich des Geltungsbereiches liegenden Baumschule auf das Plangebiet einwirkt. Zum anderen gehen von der Borbecker Landstraße (L824) Emissionen aus, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede wurde daher eine entsprechende Berechnung der zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen[1] durch vorgenommen. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.2.1 Verkehrslärm

Das Änderungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Borbecker Landstraße (L824). In diesem Zusammenhang sind im Rahmen dieser Bauleitplanung

[1] INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Schalltechnisches Gutachten zur Errichtung eines Wohngebietes an der Borbecker Landstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 I in Wiefelstede – Borbeck, Oldenburg, 04. Januar 2019

die Schutzansprüche der geplanten Wohnnutzung gemäß den anzuwendenden Regelwerken zu ermitteln und zu bewerten.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden im Nahbereich der Verkehrstrassen die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) während der Tag- und Nachtzeit (55 dB(A)/ 45 dB(A)) um bis zu 14 dB(A) bzw. 15 dB(A) überschritten.

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V. Die Bewältigung der Konfliktsituation erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.2.2 Gewerbelärm

Östlich des vorliegenden Änderungsbereiches befindet sich die Baumschule Gerold Bruns, die auf das Plangebiet einwirkt. Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO von 55 dB(A) tags im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

In der Nachtzeit kann der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nur durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Baumschule Bruns und der Gemeinde Wiefelstede eingehalten werden. Hierfür darf der Betrieb der Bewässerungsanlagen (Schwinghebelregner) zur Nachtzeit ausschließlich auf dem nördlichen Baumschulgelände stattfinden. Des Weiteren muss für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte die Nachtzeit um eine Stunde von 22:00 bis 6:00 auf 23:00 bis 7:00 verschoben werden. Gemäß § 6.4 der TA Lärm „kann die Nachtzeit bis zu einer Stunde hinausgeschoben werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen“. Die Verschiebung der Nachtzeit sowie der städtebauliche Vertrag wurde mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abgestimmt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird hiermit Rechnung getragen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Damit eine schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers stattfinden kann, wird dies im Rahmen einer Konzeptplanung geprüft. Die Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland gestellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß dem Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, sind im Plangebiet in der Vergangenheit eine mesolithische Geröllkeule von einem Steinhaufen geborgen worden (Wiefelstede, FStNr. 10). Unmittelbar südlich und westlich des Änderungsbereiches wurden im Zusammenhang mit der Entstehung des

Wohngebietes Holtkamp / Holtwiese bereits zahlreiche archäologische Funde und Befunde entdeckt. Die dort dokumentierten Gruben, Gräben und Brunnen gehören zu einem denkmalgeschützten vorgeschichtlichen Siedlungsplatz aus der vorrömischen Eisenzeit I der Römischen Kaiserzeit (Wiefelstede, FStNr. 106), der sich auch weiter in das aktuelle Plangebiet erstreckt. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

Zwecks Minimierung der zu erwartenden Schäden an Bodendenkmalen wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten die archäologische Ausgrabung auf Kosten der Gemeinde durch ein geeignetes Unternehmen erfolgen (z.B. BfK-Mitglieder im Arbeitsbereich Archäologie/Grabungsfirmen).

Aufgrund des hohen archäologischen Potentials wird in diesem Zusammenhang nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

4.5 Belange von Altablagerungen

Im aktuellen Bauleitplanverfahren sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB nachrichtlich wie folgt zu berücksichtigen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreis Ammerland zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.“

4.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens sind die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften gem. § 1 (6) Nr. 10 BauGB nachrichtlich wie folgt zu berücksichtigen: „Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) melden.“

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnbauflächen entsprechend den eingangs erläuterten kommunalen Planungszielen wird das bislang unbebaute und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die von Süden kommende Straße „Holtwiese“ dient der Sicherung der Erschließung des Plangebietes.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**
  Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt innerhalb des 500 m-Korridors der Regionalbuslinie 330 Wiefelstede - Oldenburg. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2018 - 2022 des ZVBN der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Haltestelle „Borbeck Müssel“ wird zusätzlich von den Linie 333, 335, 336 und 348 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind.

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE)

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen.

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

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**
  Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Wesermarsch gestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

  Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34

– 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung)

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzVO** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes),
- **NDSchG** (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

Verfahrensablauf	**Datum**
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Verwaltungsausschuss	11.12.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	 21.12.2017 26.01.2018
Ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsunterrichtung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	11.01.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)	18.01.2018
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch Verwaltungsausschuss	18.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Rat	

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Verwaltungsausschuss am …….. die Offenlage der 119. Flächennutzungsplanänderung beschlossen hat.

Gemeinde Wiefelstede, ...
Bürgermeister

7.2.1 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung der 119. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

ANLAGE

- Bestandsplan: Biotoptypen, Nutzungen

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 65 I
und
119. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Wiefelstede – Borbeck“

Umweltbericht

(Teil II der Begründung)

Entwurf 05.02.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

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

INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT 1

1.0 EINLEITUNG 1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort 1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden 1

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 2
2.1 Landschaftsprogramm 2
2.2 Landschaftsrahmenplan 2
2.3 Landschaftsplan (LP) 3
2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete 3
2.5 Artenschutzrechtliche Belange 3

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 4
3.1.1 Schutzgut Mensch 5
3.1.2 Schutzgut Pflanzen 6
3.1.3 Schutzgut Tiere 12
3.1.4 Biologische Vielfalt 15
3.1.5 Schutzgut Boden 17
3.1.6 Schutzgut Wasser 18
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft 19
3.1.8 Schutzgut Landschaft 19
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 20
3.1.10 Wechselwirkungen 20
3.1.11 Kumulierende Wirkungen 20
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 21
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 21
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung und Eingriffsbilanzierung 21
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante 24
3.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen 24
3.3.1 Schutzgut Mensch 24
3.3.2 Schutzgut Pflanzen 24
3.3.3 Schutzgut Tiere 25
3.3.4 Biologische Vielfalt 26
3.3.5 Schutzgut Boden 26
3.3.6 Schutzgut Wasser 26
3.3.7 Schutzgut Klima / Luft 26
3.3.8 Schutzgut Landschaft 27
3.3.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter 27
3.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen 27
3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 31
3.5.1 Standort 31
3.5.2 Planinhalt 32

4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 32
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 32
4.1.1 Analysemethoden und -modelle 32
4.1.2 Fachgutachten 32
4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 32
4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 32

5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 33

6.0 QUELLENVERZEICHNIS 34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Einzelbäume im Südwesten des Plangebiets: Stutzmann 2017 8
Abbildung 2: Blick von Nordosten auf das Plangebiet. Foto: Stutzmann 2017 9
Abbildung 3: Blick auf das kleinere der vorhandenen Regenrückhaltebecken. Foto: Stutzmann 2017 10

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung 21

ANLAGE

Plan 1: Bestand Biotoptypen

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 65 I wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 119. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 119. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 65 I gilt daher gleichermaßen für die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt im Ortsteil Borbeck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu schaffen. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede – Borbeck“, für den Bereich nördlich der Eigenheimsiedlung an der Straße „Holtwiese“ und südwestlich der Borbecker Landstraße (L 824) in dem Ortsteil Borbeck aufgestellt.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 I, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das hier vorliegende Projektgebiet misst eine Flächengröße von ca. 1,0 ha und liegt in der Gemeinde Wiefelstede im Ortsteil Borbeck. Es befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils und wird im Nordosten von der Borbecker Landstraße (L 824) begrenzt. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Straßenverkehrsflächen wird ein bislang unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Allgemeine Wohngebiete	6.415 m²
Straßenverkehrsfläche	1.250 m²
Private Grünfläche	595 m²
• davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	595 m²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.690 m²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 65 I vorbereiteten Überbauungsmöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 0,41 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap.3.2.1).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Grundlagen und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 I umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan (LP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange). Es wird darauf hingewiesen, dass die Planwerke zum Landschaftsrahmenplan sowie zum Landschaftsplan relativ alt sind, so dass die Aussagen für das Plangebiet nur noch bedingt zutreffen.

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest ein. In dieser Region hat vorrangige Bedeutung u. a. der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore und der landschaftstypischen Wallhecken. Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig. Dazu zählt z. B. die Entwicklung naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande). Vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind weiterhin u. a. Wallheckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland. Schutzbedürftig und z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche und städtische Ruderalfluren, nährstoffarme, wildkrautreiche Sandäcker und sonstige wildkrautreiche Äcker (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1989).

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Demnach liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit der Oldenburger Geest bzw. der Untereinheit der Ofener Geest.

Das Plangebiet zählt gem. Karte 5 (Lebensraumkomplexe und Biotoptypen) zu den Arealen mit Grünland – Acker – Baumschulflächen sowie den landwirtschaftlich genutzten Arealen mit unterschiedlichem Anteil an Acker- und Baumschulflächen.

In der Karte 7 der Lebensraumkomplexe und Biotoptypen ist der Bereich des Plangebietes als von eingeschränkter Bedeutung (Wertstufe III) für Arten und Lebensgemeinschaften, mit mäßig intensiver bis intensiver Grünlandnutzung, überwiegend weiträumigen Weide- und Mähweideflächen mit weitgehend strukturarmen Grabensystemen, Wirtschaftsgrünland und artenarmen Intensivgrünland, dargestellt.

Der Geltungsbereich gehört zu einem kleinstrukturierten Grünland – Acker – Baumschul – Mischnutzungsareal (Karte 8 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit).

Gemäß den Darstellungen in Karte 16 (Entwicklungsziele und Maßnahmen) liegt das Plangebiet in einem Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstrukturen.

2.3 Landschaftsplan (LP)

Derzeit liegt kein Landschaftsplan der Gemeinde Wiefelstede vor.

2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine Hinweise gegeben.

2.5 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

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

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der

artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 und Kap. 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich und
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen

dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetags verwendet wird, in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 I verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I wird die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ermöglicht. Es werden dadurch vorwiegend eine Grünlandfläche überplant. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,0 ha.

Im Bebauungsplan Nr. 65 I werden allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von bis zu 50 % festgelegt. Für die festgsetzten Straßenverkehrsflächen wird eine Versiegelung von 80 % angesetzt.

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Einbindung der geplanten städtebaulichen Strukturen in den umliegenden Landschaftsraum werden entlang der nördlichen sowie der östlichen Geltungsbereichsgrenze private Grünflächen festgesetzt. Überlagernd erfolgt für die betreffenden Flächen die Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Weiterhin werden im westlichen Bereich des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die als extensives Grünland zu entwickeln sind. Weiterhin werden einige Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens ist ein Abriss von Gebäuden derzeit nicht vorgesehen.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes 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. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher Faktoren wie Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Für den Menschen stellt der Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche mit Weidenutzung dar, die im Südwesten einzelne Gehölze beinhaltet. Aufgrund seiner Lage an der Borbecker Landstraße, die südlich befindlichen Siedlungsbereiche und die Baumschulflächen der Gärtnerei Bruns östlich der Borbecker Landstraße sowie der landwirtschaftlichen Nutzung kann von einem geringen Erholungswert des Geltungsbereichs ausgegangen werden.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus im Einwirkungsbereich der Borbecker Landstraße (L824). Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden im Nahbereich der Verkehrstrassen die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) während der Tag- und Nachtzeit (55 dB(A)/ 45 dB(A)) um bis zu 14 dB(A) bzw. 15 dB(A) überschritten.

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V.

In Hinblick auf Gewerbelärm ist die Baumschule Gerold Bruns, die auf das Plangebiet einwirkt, zu berücksichtigen. Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO von 55 dB(A) tags im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) in der Nachtzeit wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Baumschule Gerold Bruns und der Gemeinde Wiefelstede erreicht.

Bewertung
Das Plangebiet und die Umgebung sind durch die vorhandene Infrastruktur, Siedlungs- und Baumschulnutzungen bereits vorbelastet. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind durch die Realisierung der Planung **weniger erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
    a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
    b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
    c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Durch das Vorhandensein bestimmter Biotope, ihre Ausprägung und die Vernetzung untereinander sowie mit anderen Biotopen können Informationen über schutzwürdige Bereiche gewonnen werden.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde eine Bestandserfassung in Form einer Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen beruht auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der Pflanzen beruht auf der Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004).

Das Plangebiet umfasst eine Grünlandfläche mit einigen Einzelbäumen im Südwesten. Südlich grenzen an das Plangebiet bereits zwei Regenrückhaltebecken an, auch dieser Bereich wurde erfasst.

Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung konnten Biotoptypen der folgenden Gruppen (nach DRACHENFELS 2016) festgestellt werden:

- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Binnengewässer,
- Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore,
- Grünland,
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünanlagen sowie
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen.

Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

Zwischen dem Plangebiet und der Borbecker Straße verläuft eine Baumreihe (HBA) aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*) unterschiedlichen Alters. Ihre Stammdurchmesser betragen zwischen 0,3 und 0,6 m. Weiterhin wurden im Südwesten des Plangebiets mehrere Stiel-Eichen als Einzelbäume erfasst. Ihre Stammdurchmesser betragen zwischen 0,3 und 0,4 m (Abbildung 1). Sie werden ergänzt von weiteren Stiel-Eichen außerhalb des Plangebiets (Stammdurchmesser zwischen 0,4 und 0,6).

An der Südostseite des Plangebiets wurde eine kleine Baumgruppe aus jungen Ziergehölzen erfasst. Ihre Stammdurchmesser liegen noch unter 0,1 m. Hierbei handelt es sich um Kulturformen heimischer sowie fremdländischer Laubbäume. Weiterhin wurde

hier auch eine Stiel-Eiche mit 0,2 m Stammdurchmesser erfasst, die das Zentrum eines Wendekreises bildet.

Im Bereich der Regenrückhaltebecken wurden weitere Stiel-Eichen, Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und eine Weide (*Salix* spec.) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 1,1 m festgestellt.

Darüber hinaus wurde auch ein naturnahes Feldgehölz (HN) aus Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*) und Stiel-Eichen erfasst. Ihre Stammdurchmesser betragen zwischen 0,3 und 1,0 m. In der Strauchschicht wurden über 100 m² der Stechpalme (*Ilex aquifolium*) erfasst. Aufgrund des alten Baumbestands sind die Stechpalmen als autochthon einzustufen und fallen somit unter den besonderen Schutz nach § 7 Abs. 2 BNatSchG.

Abbildung 1: Einzelbäume im Südwesten des Plangebiets: Stutzmann 2017

<u>Grünland</u>
Der Bereich des eigentlichen Plangebiets wird gemeinsam mit den nordwestlich verlaufenden Flächen als Weidegrünland genutzt. Bei der Kartierung weideten hier noch vier Rinder. Die Weide ist aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und ihres Untergrunds aus Gley-Podsol als sonstiges Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF) einzustufen (Abbildung 2). Dominierende Art ist das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*), daneben kommen trittverträgliche Arten wie der Kriechende Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und das Gänseblümchen (*Bellis perennis*) vor.

Entlang der Borbecker Straße wurde ein schmaler Grünlandstreifen erfasst, der deutlich extensiver genutzt wird. Wegen des Vorkommens von Arten wie Straußgras (*Agrostis* spp.), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) und Rot-Klee (*Trifolium pratense*) wurde die Fläche als sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) eingestuft.

Abbildung 2: Blick von Nordosten auf das Plangebiet. Foto: Stutzmann 2017

Binnengewässer

Im untersuchten Bereich wurden zwei sonstige vegetationsarme Gräben (FGZ) festgestellt. Einer verläuft entlang der Borbecker Straße, er ist dicht mit Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) bewachsen (BRR). Der zweite befindet sich südwestlich der Regenrückhaltebecken. Letzterer wird zum Teil dicht von Schilf (*Phragmites australis*) bewachsen (NRS). Beide Gräben führten bei ihrer Erfassung kein Wasser und wurden als unbeständig, zeitweise trockenfallend (u) eingestuft.

Die Regenrückhaltebecken südlich des Plangebiets verfügen über steile Uferbereiche. Verlandungsvegetation konnte nicht festgestellt werden. Das kleinere der beiden war zum Zeitpunkt der Kartierung fast vollständig von KIeiner Wasserlinse (*Lemna minor*) bewachsen (Abbildung 3), darüber hinaus konnte keine Wasservegetation festgestellt werden. Beide Regenrückhaltebecken wurden als sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS) eingestuft.

Abbildung 3: Blick auf das kleinere der vorhandenen Regenrückhaltebecken. Foto: Stutzmann 2017

Stauden- und Ruderalfluren

Der eingezäunte Bereich rund um die beiden Regenrückhaltebecken wird nur in unregelmäßigen Abständen gepflegt. Hier hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit einer Mischung aus nitrophilen Arten wie Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*) sowie Grünlandarten wie Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Weichem Honiggras (*Holcus mollis*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*) entwickelt.

Die steilen Uferbereiche der Regenrückhaltebecken beherbergen zusätzlich Feuchtezeiger wie Flatter-Binse (*Juncus effusus*) und Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*). Hierfür wurde der Biotoptyp halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) gewählt. Die Uferbereiche der Regenrückhaltebecken weisen eine leichte Verbuschung (v) mit Gehölzen wie Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) und Himbeeren (*Rubus idaeus*) auf. Der Vergleich mit Luftbildern der Vorjahre zeigt, dass bis vor kurzem ein deutlich dichterer Bewuchs vorhanden war, der im Rahmen von Pflegemaßnahmen entfernt wurde. Dies wurde durch das zuständige Bauamt bestätigt.

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen sowie Grünanlagen

Die Borbecker Straße (OVSa) ist ebenso wie der Fußweg (OVWa), der zwischen ihr und dem Plangebiet verläuft, asphaltiert. Die Zuwegung in das geplante Wohngebiet soll über die Holtwiese erfolgen, einen gepflasterten Weg (OVWv), an dessen jetzigem Ende sich ein kleiner Wendekreis befindet.

Die Zuwegung zu den Regenrückhaltebecken erfolgt vom Wendekreis über einen Weg, der komplett von einem artenreichen Scherrasen (OVW/GRR) bewachsen ist.

Die Wohngrundstücke südöstlich des Plangebiets und des Bereichs um die Regenrückhaltebecken wurden als Einzel- und Reihenhausbebauung mit Hausgärten (OE/PH) eingestuft. Zum Teil verfügen die Gärten über einzelne Altbäume, dominiert werden sie aber von Rasenflächen, Hecken und kleineren Ziergehölzen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets wurde ein Brunnenschacht aus Beton erfasst. Dieser wird in der Karte als Sonstiges Bauwerk (OYS) dargestellt.

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnte während der Erfassungen keine gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) gefährdete Pflanzenart nachgewiesen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich, da keine Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

Bewertung

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	**Beispiele Biotoptypen**
5 = sehr hohe Bedeutung	naturnaher Wald; geschütztes Biotop
4 = hohe Bedeutung	Baum-Wallhecke
3 = mittlere Bedeutung	Strauch-Baumhecke
2 = geringe Bedeutung	Intensiv-Grünland
1 = sehr geringe Bedeutung	Acker
0 = weitgehend ohne Bedeutung	versiegelte Fläche

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Biotoptyp	**Wert-faktor**	**Anmerkungen**
Strauchhecke (HFS)	3	mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft
Artenarmes Extensivgrünland (GE)	3	mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft
Mittelalter Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	3	mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft
Junger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	2	geringe Bedeutung für Natur und Landschaft
Sonstiges Intensivgrünland feuchter Standorte	2	geringe Bedeutung für Natur und Landschaft
Weg (OVW)	1	sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft
Hausgarten (PH)	1	sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft

Scher- und Trittrasen (GR)	1	sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft
Straße (OVS)	1	sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von einer zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünlandfläche mit Weidenutzung) und andererseits von Gehölzstrukturen (Einzelbäume) eingenommen wird. Der Planungsraum weist demzufolge größtenteils eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Aufgrund der Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensraum für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **erheblich** zu bewerten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I wurden aufgrund der Vorprägungen im Plangebiet keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Es kann darum lediglich von Annahmen auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypenkartierung ausgegangen werden, wie sich die faunistische Zusammensetzung in dem Gebiet darstellen könnte.

Im Plangebiet sind an Gehölzstrukturen lediglich wenige Einzelbäume mit geringen Stammdurchmessern vorhanden. Der Großteil des Geltungsbereichs wird von Grünlandflächen mit Weidenutzung eingenommen. Es ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Nutzung davon auszugehen, dass z. B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Vorhandensein von Gehölz- und Bodenbrütern anzunehmen. Für typische störungsempfindliche und Randstrukturen meidende Offenlandarten bestehen aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie der südöstlich gelegenen Siedlungsbereiche trotz der großflächigen Grünlandnutzung kein Lebensraum.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Abarbeitung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tiergruppe gelegt werden kann. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Ein Vorhandensein von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse ist nicht bekannt. Ihr Vorkommen kann aufgrund der vorhandenen Einzelbäume mit Stammdurchmessern von bis zu 0,40 m jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zusätzlich ist es möglich, dass der Geltungsbereich als Jagdhabitat dient. Die Nutzung als Jagdhabitat besitzt allerdings keine artenschutzrechtliche Relevanz, sofern kein essenzieller Lebensraum verloren geht.

Bewertung
Das Plangebiet weist aufgrund seiner aktuellen Situation eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf.

Insgesamt werden aufgrund der in der Umgebung vorkommenden Siedlungsstrukturen, der angrenzenden Straßen und der aktuellen Situation im Plangebiet bei Umsetzung der Planung **weniger erhebliche Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Tiere erwartet.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Fledermäuse
Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist es möglich, dass Fledermäuse potenziell vorkommen können.

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

Es kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, indem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden, aber auch Winterquartiere einzelner Arten können nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet konnten im Rahmen der Biotoptypenkartierung insgesamt fünf mittelalte Eichen festgestellt werden, die aber allesamt erhalten werden. Von daher kann ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG von vorneherein ausgeschlossen werden. Sollten widererwarten doch Baumfällungen notwendig sein, so sind diese grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sofern die vorgeschlagenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Eine „Verschlechterung des Erhaltungszustandes“ der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der Vorbelastungen nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)
Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die auf dem Boden brüten, handeln.

Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es keine permanenten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet gibt. Sollten Gehölze überplant werden, ist es angezeigt, dass die Gehölze in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar, also nur außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme). Ferner ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundenen Mortalität auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Erweiterung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitat in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits angrenzende bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände und Grünländer) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheucheffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen südlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Fazit
Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei sind u. a. insbesondere die

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Auf Basis der Ziele des Übereinkommens der Biologischen Vielfalt (Rio-Konvention von 1992) sind folgende Aspekte im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes zu prüfen:

- Artenvielfalt und
- Ökosystemschutz.

Allgemeines

Das Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD) wurde auf der Konferenz der Vereinten Nationen zu Umwelt und Entwicklung (UNCED) im Jahr 1992 in Rio de Janeiro ausgehandelt. Das Vertragswerk, auch Konvention zur biologischen Vielfalt genannt, beinhaltet die Zustimmung von damals 187 Staaten zu folgenden drei übergeordneten Zielen:

- die Erhaltung biologischer Vielfalt,
- eine nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile sowie
- die gerechte Aufteilung der Vorteile aus der Nutzung genetischer Ressourcen.

Das Übereinkommen trat am 29.12.1993 völkerrechtlich in Kraft. Deutschland ist dabei seit 1994 Vertragspartei. Der Begriff "biologische Vielfalt" im Sinne des Übereinkommens umfasst drei verschiedene Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystemen,
- die Artenvielfalt und
- die genetische Vielfalt innerhalb von Arten.

Im Konventionstext ist dabei der Begriff „biologische Vielfalt“ wie folgt definiert:

„Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meer- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme.“

In der Rio-Konvention verpflichten sich die Vertragsparteien zur Erhaltung aller Bestandteile der biologischen Vielfalt, der aus ethischen und moralischen Gründen ein Eigenwert zuerkannt wird. Die biologische Vielfalt ermöglicht es den auf der Erde vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften in ihrem Fortbestand bei sich wandelnden Umweltbedingungen zu sichern. Dabei ist eine entsprechende Vielfältigkeit von Vorteil, da dann innerhalb dieser Bandbreite Organismen vorkommen, die mit geänderten äußeren Einflüssen besser zurecht kommen und so das Überleben der Population sichern können. Die biologische Vielfalt stellt damit das Überleben einzelner Arten sicher. Um das Überleben einzelner Arten zu sichern ist ein Ökosystemschutz unabdingbar. Nur durch den Schutz der entsprechenden spezifischen Ökosysteme ist eine nachhaltige Sicherung der biologischen Vielfalt möglich.

Biologische Vielfalt im Rahmen des Umweltberichtes

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet sowie gefährdete Arten und die verschiedenen Lebensraumtypen gezeigt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung des Gewerbegebietes erwartet.

Eine Verringerung der Artenvielfalt wird durch den weitest gehenden Erhalt der bestehenden Populationen sowie die Kompensation der prognostizierten erheblichen negativen Umweltauswirkungen vermieden, wobei einzelne Exemplare verschiedener Arten im Rahmen bau-, betriebs- und anlagebedingter Auswirkungen für den Genpool verloren gehen können. Die Auswirkungen können dennoch als nicht erheblich betrachtet werden, da stabile sich reproduzierende Populationen im Sinne der biologischen Vielfalt erhalten bleiben.

Die geplante Realisierung des Bebauungsplans Nr. 65 I ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2017) von Podsol eingenommen.

Suchräume für schutzwürdige Böden und sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich nicht angezeigt. Nordwestlich des Geltungsbereichs in rd. 100 m Entfernung befindet sich nach Angaben des LBEG (2017) ein Suchraum für schutzwürdige Böden. Dabei handelt es sich sowohl um Böden, die im landesweiten Vergleich nur eine geringe flächenhafte Verbreitung aufweisen (seltene Böden) als auch um Böden mit besonderen Standorteigenschaften. Bei dem Bodentyp handelt sich gem. den Darstellungen des LBEG um Gley mit Erd-Niedermooraufl age.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung im Plangebiet ist der Boden anthropogen vorbelastet.

Bewertung
Insgesamt wird dem Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen eine allgemeine Bedeutung zugewiesen.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von 5.205 m². Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Es sind **erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt 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 Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Oberflächenwasser
Entlang der Borbecker Landstraße verläuft ein Graben. Dieser befindet sich allerdings außerhalb des Geltungsbereichs.

Grundwasser
Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwassergeprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2017) liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet und der Umgebung zwischen 101 bis 150 mm/a.

Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im geringen Bereich.

Bewertung
Aus der Sicht des Gewässerschutzes liegen keine besonderen Bedeutungen vor. Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung um das Trinkwasserschutzgebiet „Alexandersfeld“ (Schutzzone IIIB).

Das Planvorhaben wird voraussichtlich **erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser – Grundwasser - in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt

mit sich bringen. Diese resultieren aus der Versiegelung von Flächen durch die vorbereitete Überbauung. Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen künftig nicht mehr möglich.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a.

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lufterneuerung oder Temperaturausgleich zu sorgen.

Bewertung
Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten werden weitere Bereiche ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verlieren. Versiegelte Flächen haben keine regulierende Wirkung auf das Klima, sondern wirken durch ihre hohe Wärmespeicherfähigkeit als „Wärmeinseln“, die zu bedeutenden lokalen Temperaturunterschieden führen können. Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturgegensätze, trockene Luft). Mit der Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten ist aufgrund des Versiegelungsgrades mit einem Effekt auf das Kleinklima zu rechnen. Die Umwelteinwirkungen auf den kleinklimatischen Raum werden dementsprechend unter Berücksichtigung der o. g. Vorbelastung als **weniger erheblich** eingestuft. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens kann diese Auswirkungen auf das Kleinklima abmildern und entsprechen gleichzeitig den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen. Darüber hinaus ist durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 (zzgl. Überschreitung von 50 %) weiterhin die Möglichkeit einer Grundwasserneubildung durch einen relativ geringen Versiegelungsgrad gegeben.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich insbesondere

durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, die Straßenverkehrsfläche der Borbecker Landstraße und die Nutzung des Geltungsbereichs als Weidegrünland bemerkbar macht.

Positiv wirken sich die vereinzelt an den Flurstücksgrenzen vorkommenden Einzelbäume sowie der nördlich in räumlicher Nähe bestehende Wald auf das visuelle Empfinden aus.

Bewertung
Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu deutlich wahrnehmbaren Veränderungen der bisherigen Freiflächen im Plangebiet. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der geplanten randlichen Bepflanzungen kann von **weniger erheblichen Umweltauswirkungen** ausgegangen werden.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen, sind innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld nicht anzutreffen; es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

3.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.11 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 I kommt es zu einem Verlust von Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso werden für die Schutzgüter Pflanzen und Wasser erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung der geplanten Nutzungsänderungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaft als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten sowie negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung von Umweltwirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Geringe Erholungsfunktion • Weniger erhebliche Auswirkungen	•
Pflanzen	• Verlust von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion • Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verluste von Teillebensräumen • Überplanung einer Teilfläche eines Grünlandes	••
Tiere	• weniger erhebliche Auswirkungen	•
Boden	• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	• Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversieglung • Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch flächige Versiegelungen	••
Klima / Luft	• geringe Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten	•
Landschaft	• weniger erhebliche Auswirkungen aufgrund der Inanspruchnahme einer bislang unbebauten Fläche • Erhalt von Einzelbäumen	•
Kultur- und Sachgüter	• keine erheblichen Auswirkungen	-
Wechselwirkungen	• keine erheblichen Auswirkungen	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung und Eingriffsbilanzierung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 65 I wird eine städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Borbeck erfolgen. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung einer Planstraße gesichert. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Holtwiese“.

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 65 I auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen), Boden und Wasser dargestellt.

- **ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN**

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

a) Flächenwert des Ist-Zustandes:	Größe der Eingriffsfläche in m² x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps
b) Flächenwert des Planungszustandes:	Größe der Planungsfläche in m² x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps

c) Flächenwert des Planungszustandes
- Flächenwert des Ist-Zustandes
= Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht. Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs:

Ist-Zustand				**Planung**			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HBE*	100	2	200	GE*[1]	1.690	3	5.070
HBE**	15	2	30	HFS*[2]	215	3	645
GIF	9.785	2	19.570	HFM	375	3	1.125
OVW	150	1	150	HBE*[3]	100	2	300
				HBE*[4]	160	2	320
				PH*[5]	3.295	1	3.295
				GR*[6]	250	1	250
				X*[7]	3.125	0	0
				OVS*[8]	1.000	0	0
Flächenwert Ist-Zustand			19.950	Flächenwert Planungs-Zustand			11.005

* Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Weiterhin sind vorhandene Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronentraufffläche zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume von der Gesamtfläche abgezogen werden. Für mittelalte Bäume mit Stammdurchmesser ≥ 0,3 m wird eine Fläche von 20 m² angesetzt.

** Der flächige Gehölzbestand aus Ziergehölzen wird mit der Wertstufe 2 berücksichtigt.

*1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Extensivgrünland zu entwickeln ist.

*2 Anlage einer Strauchhecke.

*3 Erhalt von Einzelbäumen.

*4 Anzupflanzende standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume auf den geplanten Baugrundstücken. Pro Baum wird eine Fläche von 10 m² angesetzt.

*5 Die unversiegelten Bereiche der allgemeinen Wohngebiete werden als Hausgarten mit der Wertstufe 1 in die Bilanzierung eingestellt.

*6 Die unversiegelten Bereiche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden als artenarme Grünfläche mit der Wertstufe 1 in die Bilanzierung eingestellt.

*7 Vollständig versiegelte Bereiche der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

*8 Vollständig versiegelte Fläche der im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 I festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (80 %ige Versiegelung).

	Flächenwert Planung	=	**11.005**
-	Flächenwert Ist-Zustand	=	**19.950**
=	**Flächenwert des Eingriffs**	**=**	**- 8.945**

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 8.945 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 0,9 ha bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 0,45 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

- **BODEN / WASSER**

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Die als erheblich eingestuften Umweltauswirkungen können durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen u. a. in Form einer neu anzulegenden Strauchhecke sowie die westlich gelegene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Extensivgrünland zu entwickeln ist, teilweise kompensiert werden.

Zusätzlich wird auch im Rahmen der vorzusehenden externen Kompensation das Schutzgut Boden verbessert. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorzusehen sind, können die erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben auf das Schutzgut Boden / Wasser prognostiziert wurden, ausgeglichen werden.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandene zumeist landwirtschaftliche Nutzung würde weiterhin in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Gehölze würden sich sukzessiv weiter entwickeln. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

3.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Allgemein gilt, dass in jeglicher Hinsicht der neuste Stand der Technik berücksichtigt wird und eine fachgerechte Entsorgung und Verwertung von Abfällen, die während der Bau- sowie der Betriebsphase anfallen, zu erfolgen hat.

3.3.1 Schutzgut Mensch

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II – V (LPB II – V) sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Mäße R’w, res gem. DIN 4109-1 durch Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

  <u>Lärmpegelbereich II:</u>
  Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. R’w,res = 30 dB
  Büroräume u. ähnliches erf. R’w, res = 30 dB

  <u>Lärmpegelbereich III:</u>
  Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. R’w,res = 35 dB
  Büroräume u. ähnliches erf. R’w, res = 30 dB

<u>Lärmpegelbereich IV:</u>	
Aufenthaltsräume von Wohnungen	erf. R'w,res = 40 dB
Büroräume u. ähnliches	erf. R'w, res = 35 dB
<u>Lärmpegelbereich V:</u>	
Aufenthaltsräume von Wohnungen	erf. R'w,res = 45 dB
Büroräume u. ähnliches	erf. R'w, res = 40 dB

- Innerhalb des Geltungsbereichs ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer / Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind besonders schutzbedürftige Wohnräume mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.
- Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V (LPB IV – V) sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche zu vermeiden oder geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gem. DIN 18005.1:2012-07 notwendig. Innerhalb des Lärmpegelbereichs II-III (LBP III) sind Außenwohnbereiche nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder geeignete bauliche Maßnahmen zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig. Die Dimensionierung solcher baulichen Anlagen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

3.3.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Zum Schutz der Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im Einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
  - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
  - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
  - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
  - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
  - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
  - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
  - die Rinde verletzt wird.
  - die Blattmasse stark verringert wird.

3.3.3 Schutzgut Tiere

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt.

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 3 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30.September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.3.4 Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

3.3.5 Schutzgut Boden

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.

3.3.6 Schutzgut Wasser

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und, sofern möglich, zu versickern.

3.3.7 Schutzgut Klima / Luft

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes, die sich in Anpassung an den Klimawandel und die daraus resultierenden Extremwetterereignisse sowie Maßnahmen zum Klimaschutz gliedern, werden in der vorliegenden Bauleitplanung keine Maßnahmen vorgesehen:

Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erreicht werden.

3.3.8 Schutzgut Landschaft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt:

- Entsprechend den ortüblichen Gebäudehöhen werden für das westlich und südlich gelegene allgemeine Wohngebiet (WA 1) eine maximal zulässige Firsthöhe von FH ≤ 9,00 m festgesetzt. Für das nördlich gelegene allgemeine Wohngebiet (WA 2) wird die maximal zulässige Firsthöhe auf ≤ 10,00 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf ≤ 6,00 m festgesetzt.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 15,00 m zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, ist eine Gesamtgebäudelänge von max. 20,00 m zulässig. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 20,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke ≥ 600 m² (F ≥ 600 m²). Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut werden, beträgt die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke jeweils ≥ 300 m². Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke ≥ 1.000 m² (F ≥ 1.000 m²).

3.3.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

3.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

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

Ausgleichsmaßnahmen

- **Anlage einer standortgerechten, heimischen Strauchhecke (PF1) (215 m²)**

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, die mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und als Strauchhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten sind. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzung erfolgt zweireihig, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 0,5 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1,00 Meter. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Sträucher	Faulbaum	*Frangula alnus*
	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
	Schlehe	*Prunus spinosa*
	Weißdorn	*Crataegus monogyna*
	Grau-Weide	*Salix cinerea*
	Öhrchen-Weide	*Salix aurita*
	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
	Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
	Haselnuss	*Corylus avellana*
	Hundsrose	*Rosa canina*
	Kornelkirsche	*Cornus mas*

Es sind folgende Gehölzqualitäten zur verwenden:

Sträucher Leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

- **Anlage einer standortgerechten Baum-Strauchhecke (PF2) (ca. 375 m²)**

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Strauch-Baumhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten ist. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Für die Anlage dieser Baum-Strauchhecke sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölzarten zu verwenden. Der Pflanzabstand der Pflanzreihen untereinander soll i. d. R. 1,00 m betragen. Der Abstand in der Reihe soll ebenfalls 1,00 m betragen.

Bäume	Stieleiche	*Quercus robur*
	Esche	*Fraxinus excelsior*
	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
	Hainbuche	*Carpinus betulus*
	Weißbirke	*Betula pendula*

Sträucher	Faulbaum	*Frangula alnus*
	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*

Schlehe	*Prunus spinosa*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Grau-Weide	*Salix cinerea*
Öhrchen-Weide	*Salix aurita*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Hundsrose	*Rosa canina*
Kornelkirsche	*Cornus mas*

Gehölzqualitäten:
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktion weist eine standortgerechte Gehölzvegetation einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüschen. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv.

- **Pflanzung von 16 Laubbäumen oder Obstbäumen auf den Grundstücken**

Damit eine grünordnerische Gestaltung des Gebietes erzielt wird, sind pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimische Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Neben der Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt besitzen standortgerechte Laub- und Obstbäume eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Pflanzung der Bäume ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Pflanzung von Hochstämmen im Bereich der Grundstücke werden folgende Laub- oder Obstbäume (in Sorten) empfohlen (Auswahl):

Laubbäume	Feldahorn	*Acer campestre*
	Kornelkirsche	*Cornus mas*
	Mehlbeere	*Sorbus aria*
	Rotdorn	*Crataegus laevigata*
	Weißdorn	*Crataegus monogyna*
	Wildapfel	*Malus sylvestris*
	Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Obstbäume:

Apfelsorten:	Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striepling
Birnensorten:	Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
Pflaumen:	Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche
Kirschsorten:	Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer

Qualität:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang

Im Rahmen der Grundstückskaufverträge verpflichten sich die jeweiligen Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Durchführung dieser festgesetzten Anpflanzmaßnahme.

- **Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandfläche mit Erhalt der bestehenden Bäume (1.690 m²)**

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, die als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Die Fläche wird sich bei erfolgreichem Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Eigentum der Gemeinde Wiefelstede befinden. Durch extensive Pflege können sich Blütenhorizonte entwickeln und sich über einen längeren Zeitraum standortgerechte Artenzusammensetzungen einstellen. Extensiv genutzte Grünländer zählen somit zu den artenreichsten Lebensräumen der Agrarlandschaft und prägen das Landschaftsbild ebenso wie die im Geltungsbereich vorhandenen mittelalten Eichen, die zum Erhalt festgesetzt werden.

Für die Fläche sind die im Folgenden aufgeführten Bewirtschaftungsauflagen einzuhalten, um eine dauerhafte extensive Nutzung mit Aushagerungseffekten zu erzielen:

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen.
- Es dürfen keine maschinellen Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art (z.B. Walzen, Schleppen, Mähen) in der Zeit vom 01.03. bis zum 20.06. eines jeden Jahres durchgeführt werden.
- Ein Grünlandumbruch ist unzulässig. Zulässig zur Erneuerung der Grasnarbe ist Nachsaat als Übersaat oder Schlitzsaat.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten ist unzulässig.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen sowie Veränderungen der Oberflächengestalt des Bodens (des Bodenreliefs) dürfen nicht durchgeführt werden.
- Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken, Blänken) ist unzulässig.
- Zulässig bleibt die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben, Grüppen und Drainagen; die Neuanlage derartiger Entwässerungsanlagen ist nicht statthaft.
- Die Flächen sind jährlich zu bewirtschaften.
- Eine Düngung vor dem 21.06. und nach dem 31.08. eines jeden Jahres ist nicht zulässig.
- Jegliche Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Pflanzenschutzmittel oder Bioziden ist unzulässig.
- Das Aufbringen von Wirtschaftsdüngern (Gülle, Festmist u.ä.) sowie von Gärresten aus Biogasanlagen und von Klärschlämmen ist unzulässig.

Hinweis zu gebietseigenen Herkünften von Saatgut und Pflanzmaterial

Die Vorgaben zum Schutz der Biologischen Vielfalt gemäß der Biodiversitäts-Konvention (CBD, s. Kap. 3.1.4) wurden in Europa in der EU-Richtlinie 92/43/EWG (= FFH-Richtlinie) verankert und in Deutschland durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt. § 1 des BNatSchG enthält „… das Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesi-

chert ist." Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf „das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde." Für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete besteht bis zum 1. März 2020 eine Übergangsfrist, jedoch sollen bis zu diesem Zeitpunkt in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Diese Regelung dient insbesondere dem Schutz der innerartlichen Vielfalt (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG; Art. 2 CBD).

Um im Rahmen der Eingriffsregelung den o. g. übergeordneten naturschutzfachlichen Zielsetzungen gerecht zu werden, ist bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und der Durchführung von Pflanzmaßnahmen und Ansaaten daher die Verwendung von Pflanzen und Saatgut gebietseigener Herkünfte vorzusehen.

Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktion weist eine standortgerechte Gehölzvegetation einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüschen. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv.

Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von **8.945** m² (entspricht 8.945 WE) für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 8.945 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe über den Kompensationsflächenpool Renaturierung „Halfsteder Bäke" umgesetzt.

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.5.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die planungsrechtliche Neuberegelung einer Fläche in der Gemeinde Wiefelstede, die bislang einer landwirtschaftlichen Nutzung als Weidegrünland unterlag. Das Plangebiet wird an bereits bestehende Siedlungsnutzungen angeschlossen. Darüber hinaus verfügt es durch seine Lage an der Borbecker Landstraße um eine optimale infrastrukturelle Anbindung. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten entspricht darüber hinaus der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der räumlichen Nähe von Oldenburg. Dem nachhaltigen Umgang mit der Ressource wird durch die Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksfläche bei gleichzeitigem hohem Verbleib von unversiegelten Flächen Rechnung getragen.

3.5.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die zulässige Nutzungsart ist an die örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Entwicklung zu. Entsprechend den ortüblichen Gebäudehöhen werden für das westlich und südlich gelegene allgemeine Wohngebiet (WA 1) eine maximal zulässige Firsthöhe von FH ≤ 9,00 m festgesetzt. Für das nördlich gelegene allgemeine Wohngebiet (WA 2) wird die maximal zulässige Firsthöhe auf ≤ 10,00 m und die maximal zulässige Traufhöhe auf ≤ 6,00 m festgesetzt. Zur Einbindung und Eingrünung des Gebietes werden private Grünflächen mit überlagernder Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die als Strauchhecke entwickelt werden soll. Sie dient der Minimierung der Umweltauswirkungen und in geringem Umfang auch dem Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen. Ein verbleibendes Kompensationsdefizit wird extern kompensiert.

4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

4.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 65 I wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

4.1.2 Fachgutachten

Durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap) wurde ein „Schalltechnisches Gutachten zur Errichtung eines Wohngebietes an der Borbecker Landstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I in Wiefelstede-Borbeck“ erstellt. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im weiteren Verlauf der Planung eingestellt.

4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung bzw. wurde im Rahmen der Bestandserfassungen erhoben, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen

der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Wiefelstede stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck“ sowie die 119. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen, um der aktuellen Nachfragesituation nach Wohnbauflächen Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden im Bebauungsplan Nr. 65 I daher allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsflächen, private Grünflächen sowie eine Fläche für Maßnahmen mit überlagernder Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie von Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung bzw. Überplanung einer Grünlandfläche. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden sind als erheblich zu bewerten. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Klima und Luft sowie Landschaft sind als weniger erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. So sind u.a. Gehölzanpflanzungen an der nördlichen und der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Der übrige Kompensationsbedarf wird über Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes innerhalb des Kompensationsflächenpools „Renaturierung Halfsteder Bäke“ sichergestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie durch die Bereitstellung von Ersatzflächen ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben ist, der die entstehenden negativen Umweltauswirkungen vollständig ausgleicht.

6.0 QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

EU-KOMMISSION (2000): NATURA 2000 – Gebietsmanagement. Die Vorgaben des Artikels 6 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG. – Luxemburg.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

KÖPPEL, J, PETERS, W & W. WENDE (2004): Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung. UTB.

LANDKREIS AMMERLAND (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

LBEG-SERVER (2017): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/

MELF (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm, vom 18.04.1989 (Bezug: Nieders. MU), Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2017): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K. & LEHMBERG, F. (2004): Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung

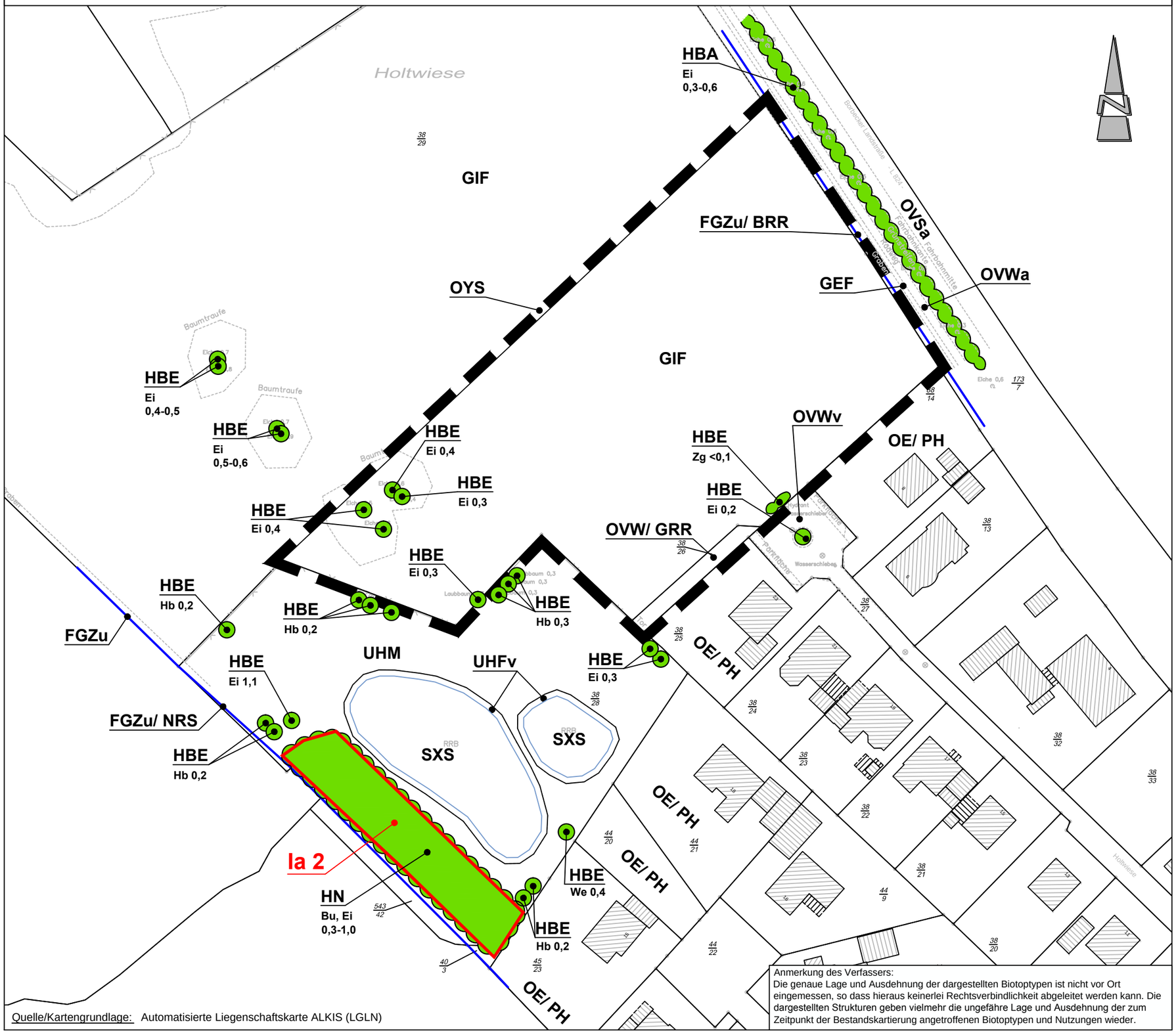
ANLAGE

Plan 1: Bestand Biotoptypen

Gemeinde Wiefelstede

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 I"Wohngebiet Wiefelstede - Borbeck"

Bestand Biotoptypen



Quelle/Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALKIS (LGLN)

Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Planzeichenerklärung

- Untersuchungsgebiet
- Einzelbaum, Baumgruppe
- Gehölze
- Graben

Biotoptypen (Stand 10/2017)

Biotoptypenkürzel nach „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (DRACHENFELS 2016)

Gebüsche und Gehölzbestände
- BRR Rubus-Gestrüpp
- HN Naturnahes Feldgehölz
- HBE Einzelbaum/Baumgruppe
- HBA Baumreihe/Allee

Binnengewässer
- FGZ Sonstiger vegetationsarmer Graben
- SXS Sonstiges naturfernes Staugewässer
- Zusätze: u = unbeständig, zeitweise trockenfallend

Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore
- NRS Schilf-Landröhricht

Grünland
- GEF Sonstiges feuchtes Extensivgrünland
- GIF Sonstiges Intensivgrünland feuchter Standorte

Stauden- und Ruderalfluren
- UHF Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
- UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Grünanlagen
- GRR Artenreicher Scherrasen
- PH Hausgarten

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen
- OVW Weg
- OVS Straße
- OE Einzel- und Reihenhausbebauung
- OYS Sonstiges Bauwerk
- Zusätze: a = Asphalt, v = sonstiges Pflaster mit engen Fugen

Abkürzungen für Gehölzarten:

Bu	Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Ei	Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Hb	Hainbuche	*Carpinus betulus*
We	Weide	*Salix* spp.
Zg	Ziergehölze	

Liste der gefährdeten Pflanzenarten der *Roten Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen* (5. Fassung, Stand 01.03.2004) und der gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG geschützten Farn- und Blütenpflanzen.

	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote-Liste	Schutz
Ia	Stechpalme	*Ilex aquifolium*	-	§

Schutz: § besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 BNatSchG

Häufigkeitsangaben:
Anzahl Quadratmeter: VI = >100

Vorkommen flächig verteilt

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 I "Wohngebiet Wiefelstede - Borbeck"

Planart: **Bestand Biotoptypen**

Maßstab	Projekt: **17-2540**		Datum	Unterschrift
1 : 1.000	Plan-Nr. **1**	Bearbeitet:	10/2017	Stutzmann
		Gezeichnet:	11/2017	Krause
		Geprüft:	11/2017	Diekmann

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

22.11.2017

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

26215 Wiefelstede, 29.01.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1266/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II "Heidkamp - Nord";
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	18.02.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.03.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.03.2019	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 29 II gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 II lag in der Zeit vom 07.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 29.11.2018. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 29.11.2018 - 11.01.2019 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2018 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf des geänderten Bebauungsplanes Nr. 29 II einschließlich der Begründung sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 29 II „Heidkamp - Nord“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf
- Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen
- Erschließungskonzept

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 29 II „Heidkamp-Nord“

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

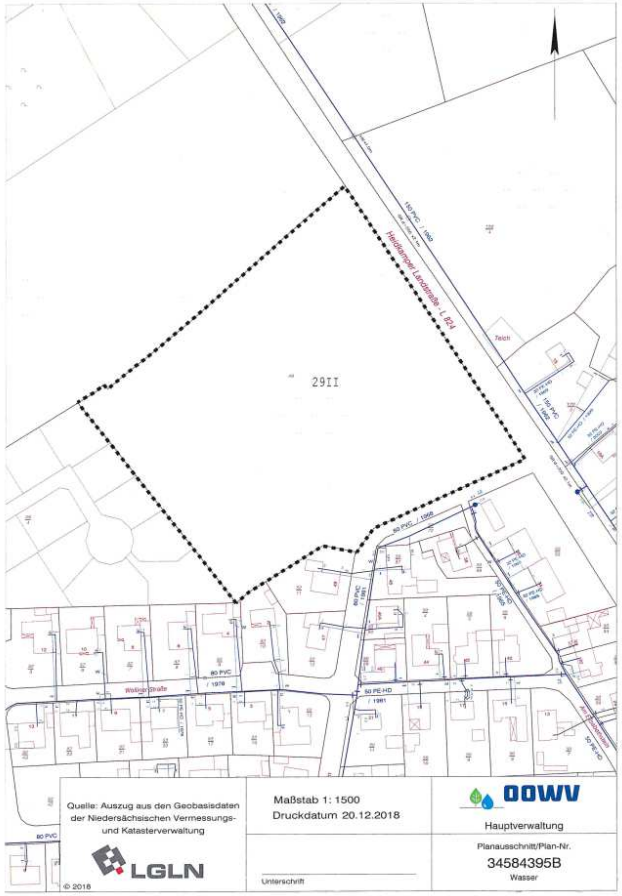
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 09.01.2019	Eine Prüfung des Bauteil-Schallschutzes in Form eines Nachweises ist in der NBauO nicht mehr vorgesehen, (vgl. § 65 Abs. 2 Satz 1 NBauO). Darauf weist meine untere Bauaufsichtsbehörde hin. Um auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen nach der Niedersächsischen Bauordnung zu erfassen, sollte daher die textliche Festsetzung Nr. 11 (1) darauf hin überprüft werden, ob die Worte "genehmigungspflichtige" sowie "im Genehmigungsverfahren" zu streichen sind.	Der Hinweis wird beachtet, die textliche Festsetzung wird redaktionell angepasst.
		Meines Erachtens sollte auch die Erforderlichkeit der östlichen roten Abgrenzungslinie (S) überprüft werden, denn der Bereich S2 wird im Planentwurf am nordwestlichen Plangebietsrand so abgegrenzt, dass er weiter bis zur nordöstlichen Plangebietsgrenze reicht. In diesem Zusammenhang sollte begründet werden, weshalb die Bereiche A2 und S2 auch die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses umfassen und damit weiter reichen sollen als die allgemeinen Wohngebiete.	Die Hinweise werden beachtet, die Planzeichnung wird angepasst. Die östliche Abgrenzung entfällt. Die Abgrenzung A2 und S2 wird bis auf die nordöstliche Grenze des Allgemeinen Wohngebietes zurückgenommen.
		Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers sowie eine wasserrechtliche Genehmigung bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Der Hinweis wird beachtet; der Antrag wird rechtzeitig gestellt.
		Meine untere Bauaufsichtsbehörde regt an, die Planzeichenerklärung um die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 erläuterten gekennzeichneten Flächen P1 und P2 zu ergänzen.	Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichenerklärung wird ergänzt.
		Zum Nachweis des Kompensationsdefizits von 8.624 Wertpunkten im Bereich des Flächenpools "Renaturierung der Halfsteder Bäke" bittet meine untere Naturschutzbehörde um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das "Ökokonto" der Gemeinde.	Der Hinweis wird beachtet, dem Landkreis wird eine aktuelle Übersicht des Ökokontos übersandt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Um uneinheitliche Höhenbezugspunkte für die First- und Traufhöhe zu vermeiden, rege ich an, in der textlichen Festsetzung Nr. 2 b) den unteren Höhenbezugspunkt nicht in der "Wolliner Straße", sondern in der Gemeindestraße "Am Elisabethstein" festzusetzen.	Der Hinweis wird beachtet; die Festsetzung wird angepasst.
		Die Baugrenze entspricht teilweise nicht Ziffer 3.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung.	Der Hinweis wird beachtet; die Darstellung wird angepasst.
		In der textlichen Festsetzung Nr. 9 (2) sollte das Wort "nachstehender" in "vorstehender" geändert werden, da ausweislich Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 (1) aufgeführte Artenliste ebenfalls herangezogen werden soll.	Der Hinweis wird beachtet; die Festsetzung wird angepasst.
		In der Planzeichenerklärung zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Zusatz "(Wallhecke)" zu streichen, da gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 eine andere Zweckbestimmung vorgesehen ist. Die Planzeichenerklärung zur Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entsprechend Ziffer 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung ist unvollständig ("Bundes-").	Der Hinweis wird beachtet; die Planzeichnung wird angepasst.
		Eine verringerte Breite der Ringstraße sollte auch in der Begründung dokumentiert werden (s. Kapitel 2 und 3.2.2). Kapitel 3.2.3 der Begründung sollte in Harmonisierung mit dem schalltechnischen Gutachten so überarbeitet werden, dass die Verkehrsprognosedaten transparent nachvollziehbar sind. Die Daten zum Verfahrensablauf im Kapitel 6.3 der Begründung sollten hinsichtlich der Jahreszahlen überprüft werden.	Der Hinweis wird beachtet; die Begründung wird angepasst.
		Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen (Begründung und Umweltbericht) wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 18.12.2018	Das Plangebiet o. g. Bauleitplanes grenzt westlich an die der L 824 „Heidkamper Landstraße" außerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohngrundstücken (Allgemeines Wohngebiet) dienen. Das Plangebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße „Am Elisabethstein" erschlossen.	
		Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind direkt betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 25.10.2017 im Rahmen einer ersten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem o. g. Bauleitplanverfahren Stellung genommen. Zudem fand am 02.03.2018 ein Ortstermin unter Teilnahme der Gemeinde Wiefelstede, der NLStBV - OL sowie des Ingenieurbüros Heinzelmann statt. Die in der Stellungnahme genannten und bei dem Ortstermin erörterten Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung abstimmungsgemäß berücksichtigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Es sind keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	EWE Netz GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 11.12.2018	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.	
		Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.	Der Hinweis wird beachtet.
		Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 08.01.2019	In unserem Schreiben vom 27.10.2017 - AP-LW-AWL/17/Sa - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.	Die Stellungnahme enthält allgemeine Hinweise zu außerhalb des Plangebietes gelegenen Versorgungsanlagen, die beachtet werden. Zudem enthält die Stellungnahme Hinweise zum Brandschutz, die in der Erschließungsplanung beachtet werden.
		Ergänzend:	
		Eine Versorgung der im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen Bebauung mit maximal zwei Geschossen mit Trinkwasser ist druckgerecht möglich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.
		Der nächstgelegen Hydrant mit der Hydrantennummer 24318 kann 24 m3/h Löschwasser für den Grundschutz aus der Trinkwasserversorgung bereitstellen. Über zusätzliche Hydranten im Wohngebiet kann je nach deren Lage maximal 24 m3/n an Löschwasser für den Grundschutz bereitgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Gleichzeitigen Entnahme aus den genannten Hydranten nicht mehr als 24 m3/h an Löschwasser zur Verfügung stehen. Eine Positionierung von Hydranten für Löschwasserzwecke im Wohngebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen.	
		Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Haaren-Wasseracht mit Schreiben vom 08.01.2019

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

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 29 II „Heidkamp Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2017 LGLN

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

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

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

Westerstede, den .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht und auf der Internetseite der Gemeinde vom 29.11.2018 bis 11.01.2019.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 II mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.12.2018 bis 11.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 29 II nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 29 II ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 29 II ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 29 II und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

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

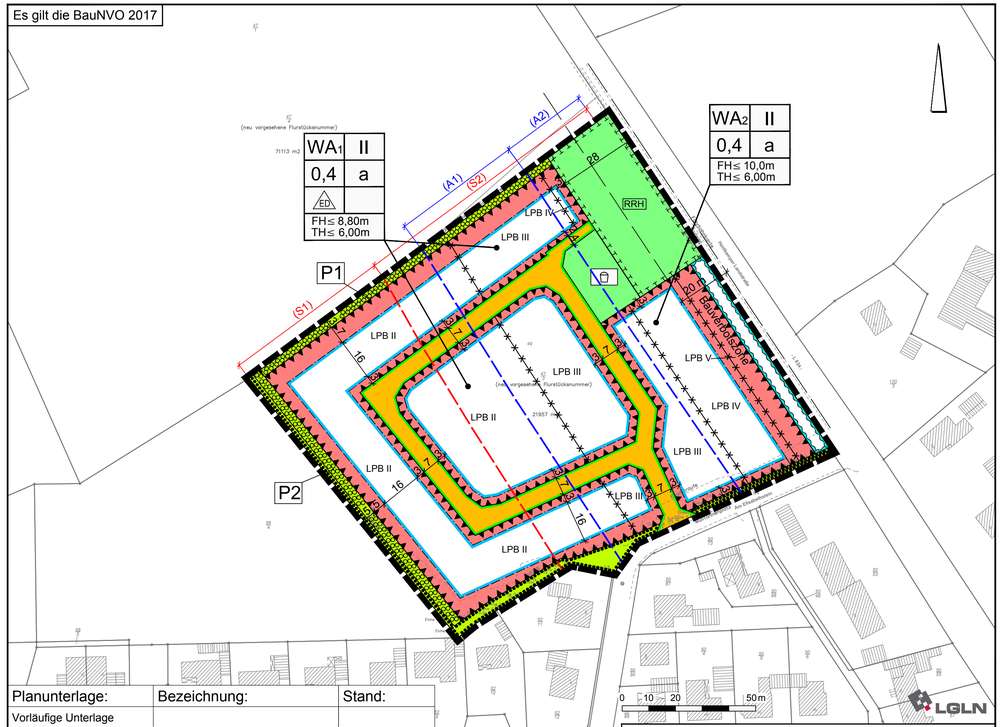
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

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

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

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

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage-2017-12-07.DXF	12.12.2017

0 10 20 50m

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 10m, TH ≤ 6,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

RRH — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

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

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

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

P1 — Zuordnung des Pflanzgebotes zur textlichen Festsetzung (Nr. 9)

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

15. Sonstige Planzeichen

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

LPB II — Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

(S) — Abgrenzung des Bereiches mit Festsetzungen zum Schutz von Schlafräumen

(A) — Abgrenzung des Bereiches mit Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

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

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Einfriedungen

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

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

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

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

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe darf folgendes Maß nicht überschreiten:

— im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Höhe von 8,80 m

— im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Höhe von 10,00 m

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Straße „Am Elisabethstein". Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbezugspunkt in der Straße „Am Elisabethstein"und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

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

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 qm.
b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 qm.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte,

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf 6 Wohnungen pro Wohngebäude.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Abweichung:

— Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.

— Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Längenbeschränkung von 20 m.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze auf der Wallhecke zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

In der südwestlich der Planstraße als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz der Bäume auf der Wallhecke im Traufbereich der Bäume eine extensive Pflege der Grundfläche mit einer zweimaligen Mahd umzusetzen. Eine gärtnerische Nutzung dieses Saumes sowie jegliche Art von Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc.,sind nicht zulässig.

Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

9. Flächen zum Anpflanzen

(1) Innerhalb der mit **P 1** gekennzeichneten Fläche ist zur Ausbildung eines Siedlungsrandes eine freiwachsende, zweireihige, versetzt zu pflanzende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

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

(2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit **P 2** gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz der Bäume auf der Wallhecke im Traufbereich der Bäume eine extensive Pflege der Grundfläche mit einer zweimaligen Mahd umzusetzen. Im Übergang zu den angrenzenden Gärten ist eine Laubgehölzhecke standortgerechter Arten vorstehender Artenliste anzupflanzen. Eine gärtnerische Nutzung dieses Saumes sowie jegliche Art von Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc.,sind nicht zulässig.

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

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

11. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

(1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III, IV und V sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W,ges) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
II	erf. R'W,ges = 30 dB	erf. R'W,ges = 30 dB
III	erf. R'W,ges = 35 dB	erf. R'W,ges = 30 dB
IV	erf. R'W,ges = 40 dB	erf. R'W,ges = 35 dB
V	erf. R'W,ges = 45 dB	erf. R'W,ges = 40 dB

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

(2) Innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichs S1 und S2 mit Festsetzungen zum Schutz von Schlafräumen gelten folgende Festsetzungen:

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtszeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnern bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume, deren Fenster sich in dem Bereich S1 befinden, sind zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume, deren Fenster sich in dem Bereich S2 befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

(3) Innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichs A1 und A2 mit Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen gelten folgende Festsetzungen:

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) im Bereich A 1 sind zur geräuschabgewandten Seite (südwest) auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) im Bereich A 2 sind zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede, Bauamt, bereitgestellt.

Hinweise

Denkmalschutz

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

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

Altablagerungen

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

Brauchwasseranlagen

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

Verkehrslärm

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

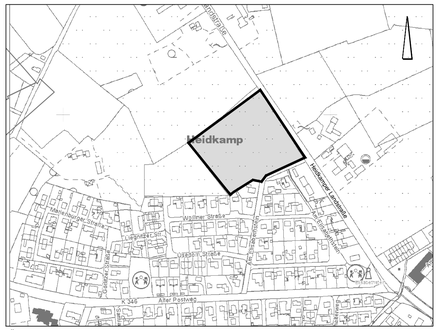
Wasserschutzgebiet

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

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29 II
"Heidkamp Nord"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2019 — Endfassung — M. 1 : 1.000

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

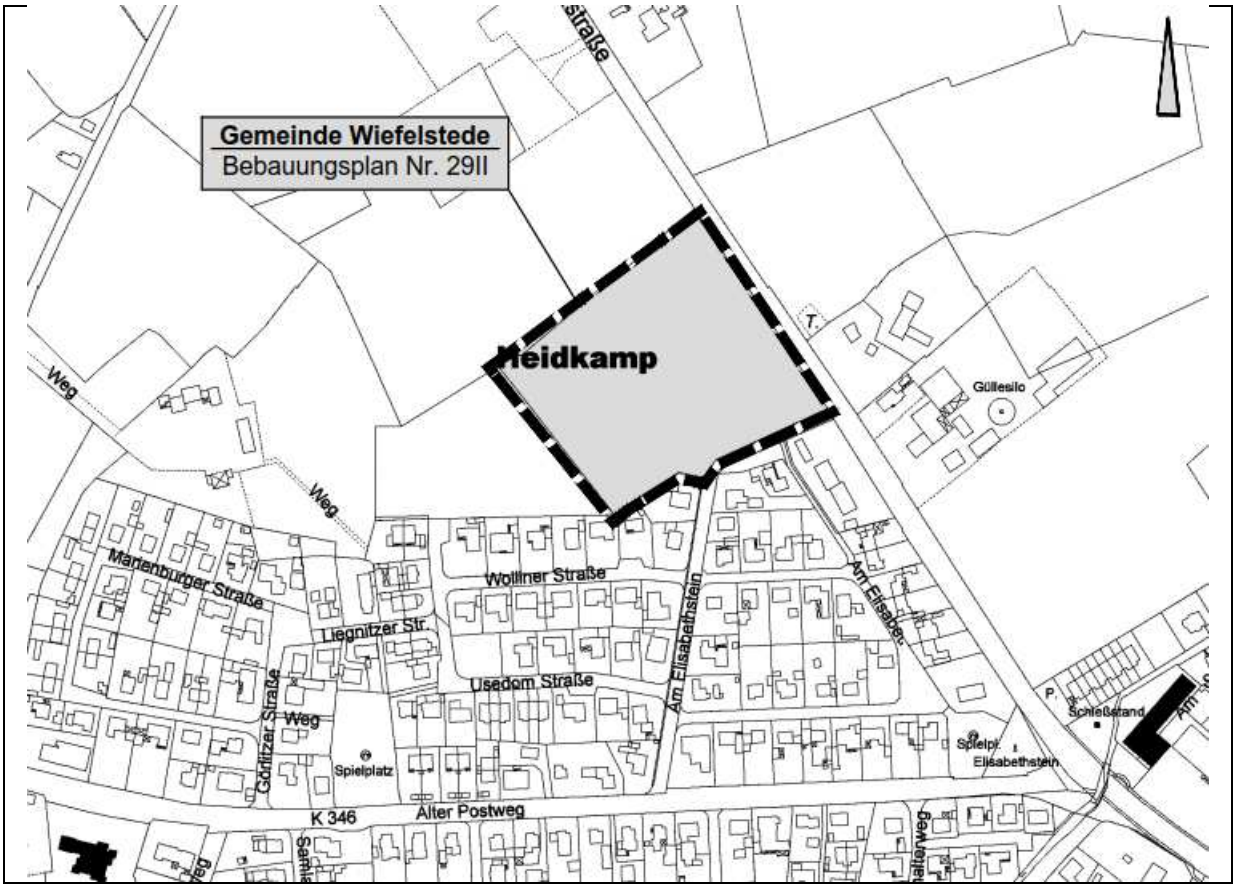
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867 — 26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr.29 II

„Heidkamp - Nord“



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 4
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm 4
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 4
1.5.3 Flächennutzungsplan 5
1.5.4 Bebauungspläne 5
1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde 5

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 6

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 7
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 7
3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 7
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 8
3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 10
3.2 Relevante Abwägungsbelange 10
3.2.1 Belange der Raumordnung 11
3.2.2 Verkehrliche Belange 11
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 12
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 13
3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft 13
3.2.6 Klimaschutz 14
3.2.7 Belange der Landwirtschaft 14

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 15
4.1 Art der baulichen Nutzung 15
4.2 Maß der baulichen Nutzung 15
4.3 Mindestgrundstücksgrößen 15
4.4 Anzahl der Wohneinheiten 15
4.5 Abweichende Bauweise 16
4.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen 16
4.7 Grünflächen 16
4.8 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 16
4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
4.10 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses 16
4.11 Verkehrliche Anbindung 16
4.12 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm 17

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 17

6. ERGÄNZENDE ANGABEN 17
6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 17
6.2 Ver- und Entsorgung 18
6.3 Daten zum Verfahrensablauf 19

TEIL II: UMWELTBERICHT 20

1. EINLEITUNG 20
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans 20
1.2 Ziele des Umweltschutzes 21
1.2.1 Biotopschutz 21
1.2.2 Artenschutz 21
1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen 23

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 25
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 26
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 26
2.1.2 Fläche und Boden 27
2.1.3 Wasser 27
2.1.4 Klima und Luft 27
2.1.5 Landschaft 27
2.1.6 Mensch 28
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 28
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 28
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen 29
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 29
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 29
2.2.3 Auswirkungen auf Wasser 30
2.2.4 Auswirkungen auf Luft 30
2.2.5 Auswirkungen auf Klima 30
2.2.6 Auswirkungen auf Landschaft 30
2.2.7 Auswirkungen auf den Mensch 30
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 31
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen 31
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 33
2.3.3 Eingriffsbilanzierung 34
2.4 Maßnahmen zur Überwachung 35
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 35
2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen 36

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 36
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 36
3.1.1 Verwendete Verfahren 36
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 36
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 36
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen 37

ANLAGEN
Bestandsplan Biotoptypen
Erschließungskonzept

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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

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

1.2 Rechtsgrundlagen

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

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

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

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

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

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

1.5.3 Flächennutzungsplan

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

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

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt kein Bebauungsplan.

- **Bebauungsplan Nr. 29 „Heidkamp“**

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

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

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

1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

- **Entwicklungsstudie Metjendorf**

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

- **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

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

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße „ Am Elisabethstein“ mit Anbindung an die L 824. Die künftigen Grundstücke im Quartier werden über eine Ringstraße in 7 m Breite erschlossen. Diese Breite ermöglicht bereichsweise auch die Anlage von Besucherstellplätzen. Für die Anbindung des Plangebietes ist ein Wallheckendurchbruch erforderlich. Der Schutzstatus der angrenzenden Wallhecken wird aufgehoben und kompensiert, die Wallhecken bleiben jedoch als Gehölzstreifen erhalten und sichern die Einbindung in die freie Landschaft sowie eine Abschirmung zum B-Plan 29 I. Nach Norden ist eine randliche Einbindung durch einen Anpflanzungsstreifen vorgesehen.

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

Das Erschließungskonzept liegt dieser Begründung als Anlage bei.

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Die Anregungen werden wie folgt abgewogen:

- **Bedarf und Standort**

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

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

- **Wallhecken**

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

- **Lage des Regenrückhaltebeckens**

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

- **Erreichbarkeit des Spielplatzes**

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

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

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

<u>Landkreis Ammerland</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

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

Haaren-Wasseracht

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

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

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

EWE WASSER GmbH

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

OOWV

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

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

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

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

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 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 5 Stellungnahmen abgegeben, davon eine (Haaren Wasseracht) ohne Anregungen und Hinweise. Die in den Stellungnahmen enthaltenden Stellungnahmen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Die redaktionellen Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet, die Planunterlagen (Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen zu den Höhen, zum Lärmschutz, zu Anpflanzungen) wurden redaktionell angepasst. Die Hinweise zu Lärmfestsetzungen wurden beachtet, die Planzeichnung wurde angepasst. Die Abgrenzung A2 und S2 wurde bis auf die nordöstliche Grenze des Allgemeinen Wohngebietes zurückgenommen. Die östliche Abgrenzung der S2 –Linie entfällt.

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

Der Hinweis zum naturschutzfachlichen Ausgleich wird beachtet, dem Landkreis wird eine aktuelle Übersicht des Ökokontos übersandt.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die NLStBV-OL hat auf ihre Stellungnahme vom 25.10.2017 zum Vorentwurf und den Ortstermin am 02.03.2018 unter Teilnahme der Gemeinde Wiefelstede, der NLStBV - OL sowie des Ingenieurbüros Heinzelmann hingewiesen. Die in der Stellungnahme zum Vorentwurf genannten und bei dem Ortstermin erörterten Anregungen und Hinweise sind im vorliegenden Entwurf abstimmungsgemäß berücksichtigt. Es sind keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

EWE WASSER GmbH

Die allgemeinen Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

OOWV

Der OOWV hat auf seine vorherige Stellungnahme zum Vorentwurf hingewiesen und ergänzende Ausführungen zur Trinkwasser- und Löschwasserversorgung vorgebracht. Die Stellungnahme enthält allgemeine Hinweise zu außerhalb des Plangebietes gelegenen Versorgungsanlagen, die beachtet werden. Zudem enthält die Stellungnahme Hinweise zum Brandschutz, die in der Erschließungsplanung beachtet werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

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

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

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

3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet kann über die vorhandene Gemeindestraße „Am Elisabethstein“ an die L 824 angebunden werden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße in 7 m Breite.

- **Bauverbotszone**

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

- **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Heidkamp, Königsberger Straße" und "Heidkamp". Die Haltestelle "Heidkamp, Königsberger Straße" wird durch die Linie 330 "Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde" bedient, die Haltestelle "Heidkamp" durch die Linie 329 "Heidkamp - Oldenburg - Petersfehn". Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN (Fortschreibung Juni 2015) der Bedienungsebene 1 zugeordnet.

Die Linie 329 (vormals 303) gehört gemäß Nahverkehrsplan 2013 - 2017 des ZVBN zum Linienbündel Stadt Oldenburg und somit zur Bedienungsebene 2. Der Planbereich liegt insgesamt innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Zudem sichert die Linie 333 mit der Haltestelle „Heidkamperfeld“ den Schulbusverkehr zur Grundschule Metjendorf und zum Schulzentrum Wiefelstede.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Verkehrslärm**

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

Es wurde ein Lärmschutzgutachten vom Büro Itap[1] erstellt. Im Ergebnis der Lärmuntersuchung sind Überschreitungen der Orientierungswerte von 55/45 dB(A) für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten festzustellen. Die höchsten Überschreitungen mit bis zu 10 dB(A) tags und um bis zu 11 dB(A) nachts sind im straßenseitigen Bereich in der Bauverbotszone zu verzeichnen. Hier ist eine Bebauung nicht zulässig. In Richtung Westen nimmt der Lärm ab, so dass tagsüber bei ca. der Hälfte und nachts bei ca. einem Drittel die Orientierungswerte eingehalten werden. Die Gemeinde nimmt die Überschreitungen aufgrund der Vorbelastung und zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf und wird vorsorglich Lärmschutzmaßnahmen festsetzen. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind folgende Festsetzungen erforderlich:

- Zum passiven Schallschutz der Außenbauteile sind Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen II bis V erforderlich. Der Lärmpegelbereich V befindet sich überwiegend in der Bauverbotszone und kommt daher nicht zum Tragen. Ca. die Hälfte des Plangebietes liegt im Lärmpegelbereich II mit geringen Maßnahmen, die in der Regel den Anforderungen an den Wärmeschutz entsprechen. Somit ist nur für einen Teilbereich ein höherer Lärmschutz erforderlich.
- Zum Schutz der Schlafräume sind im südlichen Teilbereich auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit schallgedämmte Lüftungseinrichtungen auszustatten. Im nordöstlichen Teilbereich sind grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind im nordöstlichen Teilbereich Einschränkungen der Außenwohnbereiche oder bauliche Abschirmmaßnahmen erforderlich. Im südwestlichen Teilbereich sind keine Maßnahmen erforderlich.

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

- **Gewerbelärm**

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

---

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

- **Geruchsimmissionen**

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

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

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

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

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

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Ein Entwässerungskonzept wurde vom Büro Heinzelmann[2] erstellt und mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises sowie der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

- **Oberflächenentwässerung**

Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird das Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser über Hof- und Dachabläufe aufgefangen und über die erforderlichen Grundleitungen in eine im öffentlichen Straßenraum verlegte Regenwasserkanalisation eingeleitet. Das Oberflächenwasser soll dann in den Straßenseitengraben der L824 eingeleitet werden. Dafür ist eine Rückhaltung mit einem Volumen von rd. 564 m³ erforderlich. Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von rd. 660 m³ im nördlichen Abschnitt des Plangebietes angelegt, das für den Fall des Bemessungsregens dann zu rd. 86% ausgelastet ist. Vom Becken erfolgt die gedrosselte Einleitung in den Straßenseitengraben der L824, der bis zur südlichen B-Plangrenze vertieft und aufgeweitet werden muss. Am Ende des Grabens wird ein neuer Durchlass unter der L824 geschaffen, der das Wasser in den gegenüberliegenden Straßenseitengraben leitet. Im weiteren Verlauf werden alte Durchlässe aufgenommen und durch eine Verrohrung ersetzt. Abschließend wird das Wasser über einen Kanal in die Ofener Bäke (Gew. II. Ordnung Wzg. Nr. 3.00) eingeleitet. Um das Regenrückhaltesystem herum sichert ein 5 m breiter Räumstreifen die Unterhaltung des Beckens. Der Graben kann vom Radweg an der L824 unterhalten werden.

[2] In.-Büro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, Stand 01.10.2018

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes soll zunächst über ein rd. 285 m langes Kanalnetz gesammelt und zur Straße „Am Elisabethstein“ geführt werden. Nach weiteren rd. 45 m Kanal erfolgt die Einleitung in den Bestandskanal vor Hausnummer 49. Der Endschacht hat eine ausreichende Tiefenlage, sodass auf ein Schmutzwasserpumpwerk verzichtet werden kann.

- **Wasserschutzgebiet**

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

3.2.6 Klimaschutz

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

3.2.7 Belange der Landwirtschaft

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

Eine landwirtschaftliche Vorbelastung besteht durch zwei Betriebe auf der Ostseite der L 824 liegt. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb hat sich mit seinen emittierenden Stallanlagen in Richtung Osten, also in entgegengesetzter Richtung zum Plangebiet, entwickelt. Auf der anderen Hofstelle erfolgt keine relevante Viehhaltung mehr, jedoch wird der Güllehochbehälter der Hofstelle pachtweise von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 29 I und der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer[3] erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,10[4] im Geltungsbereich der 109. FNP-Änderung eingehalten werden. Somit werden die Immissionsrichtwerte auch im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29 II eingehalten.

---

3 Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 14.12.2016

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

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 erfasst den Bereich für Mehrfamilienhäuser. Hier werden ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Gegenüber dem WA 1 ist hier eine höhere Ausnutzung durch eine Firsthöhe von 10 m und eine Traufhöhe von 6 m möglich.

Durch den höheren Grad der Verdichtung soll entsprechend des anstehenden Bedarfs Wohnraum gesichert werden und der Landschaftsverbrauch über das unbedingt notwendige Maß hinaus vermieden werden. Die örtlichen Bauvorschriften gelten auch für diese Abschnitt jedoch sind hier größere Dachneigungen zulässig, um den Ausbau des Dachgeschosses in der 3. Ebene zu ermöglichen.

4.3 Mindestgrundstücksgrößen

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

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

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

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

4.5 Abweichende Bauweise

Im den Allgemeinen Wohngebieten gilt eine abweichende Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte. Durch die Beschränkung der Gebäudelänge sollen überdimensionierte Baukörper vermieden werden. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind 20 m Gebäudelänge zulässig, um größere Gebäude für mehrere Wohneinheiten zu ermöglichen.

4.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

4.7 Grünflächen

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

4.8 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

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

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

4.10 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

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

4.11 Verkehrliche Anbindung

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

4.12 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

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

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

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

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

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

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich		**21.941 m²**
Allgemeines Wohngebiet WA		**15.238 m²**
WA 1	11.588 m²	
WA 2	3.650 m²	
Verkehrsfläche		**2.407 m²**
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses		**470 m²**

Öffentliche Grünflächen		**2.299 m²**
Spielplatz	527 m²	
Regenrückhaltung (T-Fläche)	1.772 m²	
Private Grünflächen		**1.527 m²**
Erhaltungsgebot	717 m²	
Anpflanzungsgebot	810 m²	

6.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Eine Versorgung der im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen Bebauung mit maximal zwei Geschossen mit Trinkwasser ist druckgerecht möglich.

Löschwasserversorgung: Der nächstgelegen Hydrant mit der Hydrantennummer 24318 kann 24 m3/h Löschwasser für den Grundschutz aus der Trinkwasserversorgung bereitstellen. Über zusätzliche Hydranten im Wohngebiet kann je nach deren Lage maximal 24 m3/n an Löschwasser für den Grundschutz bereitgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Gleichzeitigen Entnahme aus den genannten Hydranten nicht mehr als 24 m3/h an Löschwasser zur Verfügung stehen. Eine Positionierung von Hydranten für Löschwasserzwecke im Wohngebiet ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen.

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

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

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

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

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

6.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	18.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	11.10.2017
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	29.09.2017 30.10.2017
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	17.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	29.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	29.11.2018 bis 11.01.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	07.12.2018 bis 11.01.2019
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	06.12.2018 11.01.2019
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 29 II
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

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

Wiefelstede, den

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

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

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

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

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

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

Gesamtfläche des Plangebietes	**21.941 m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)	15.238 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.407 m²
Grünflächen	3.826 m²
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	470 m²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Biotopschutz

❑ Natura 2000

Im Plangebiet oder angrenzend sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroth“ (EU 2714-331) im Nordwesten (ca. 2,7 km) und das FFH-Gebiet „Haaren und Wold“ bei Wechloy (EU 2814-331) im Südwesten (ca. 3,5 km).
Von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Natura 2000-Gebiete wird auf Grund der großen Entfernungen nicht ausgegangen.

❑ Sonstige Schutzgebiete

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

1.2.2 Artenschutz

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

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).[5]

❑ Situation im Plangebiet

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

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

---

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

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

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

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

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

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

Pflanzen: Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten kommen nicht vor.

❑ Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

Zu den Verbotstatbeständen sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Um eine Tötung oder Gefährdung von Tieren oder von Gelegen zu vermeiden sind die Gehölze auf den Wallhecken weitgehend zu erhalten. Ist eine Gehölzentnahme im Zufahrtsbereich erforderlich, ist zur Vermeidung des Verbotstatbestandes die Fällung gemäß § 39 (5) Nr. 2 und 3 BNatSchG zwischen dem 1.3. und dem 30.9. unzulässig. Zudem ist durch eine ökologische Begleitung sicherzustellen, dass in den zu fällenden Bäumen keine besetzten Fledermausquartiere betroffen sind.
2. Da das Plangebiet an der Landesstraße gelegen ist und zudem von Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Heidkamp begrenzt wird, sind erhebliche Störungen der verbleibenden ggf. brütenden Vogelarten nicht zu erwarten. Auch Fledermäuse gelten als störungsunempfindlich gegenüber menschlichen Aktivitäten, so dass bei Erhalt der Strukturen von einem potentiellen Fortbestand der Lebensraumpotentiale und Quartiere ausgegangen werden kann.
3. In den Großgehölzen der Wallhecken sind auch in Bezug auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowohl Fledermausvorkommen als auch höhlenbrütende Vogelarten nicht auszuschließen, so dass vor einer ggf. erforderlich werdenden Rodung für die Zufahrt in den betroffenen Bäumen Kontrollen auf besetzte Höhlen und Spalten etc. durchzuführen sind. Abhängig von den ggf. festgestellten Arten sind geeignete Maßnahmen wie spezielle Nistkästen oder Fledermausquartiere für den Fortbestand der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang anzubringen.

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

1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

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

Ziele des Umweltschutzes	**Berücksichtigung bei der Aufstellung**
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Die Planung umfasst die Umnutzung einer Ackerfläche in der direkten Nachbarschaft eines bestehenden Wohnbaugebietes und einer gewachsenen Wohnsiedlung im Ortsteil Heidkamp und wird im Osten durch die Landesstraße begrenzt. Es handelt sich um die Arrondierung an bestehende Strukturen, so dass die Infrastruktur genutzt werden kann und ein neuer Siedlungsansatz vermieden wird.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ... Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Entsprechende Schutzgebiete finden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet. Für die Planung werden zwar landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, der Siedlungsentwicklung unmittelbar an dem Siedlungsrand von Heidkamp wird dennoch seitens der Gemeinde zugestimmt. Wald wird nicht beansprucht. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass zum einen der bedeutende Gehölzstreifen erhalten bleibt und zudem Gehölzbestände zur Einrahmung des Plangebietes vorgesehen werden.
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Planung entspricht diesen Zielen insofern, als dass die bedeutenden Gehölzstrukturen erhalten und durch Grünflächen gesichert werden. Darüber hinaus wird ein intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerstandort beansprucht. Mit Umsetzung des Wohngebietes verbleiben aber erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Versiegelung/Bebauung eines Ackerstandortes und ggf. Überplanung von Gehölzen für die Zufahrt, so dass eine externe Kompensation erforderlich wird.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Zum Schutz des Bodens wird der Versiegelungsgrad festgesetzt (GRZ von 0,4), dennoch sind mit Umsetzung der Planung Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen verbunden, die als erheblich prognostiziert werden, so dass eine externe Kompensation erforderlich wird.

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

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.
Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels[6] erfasst. Die Bestandsaufnahme erfolgte zunächst im Herbst 2015, wurde aber durch eine aktuelle Kontrollkartierung im September 2017 ergänzt.

Derzeitiger Zustand

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben[7] (vgl. auch Bestandsplan im Anhang).

Das Plangebiet wird als Acker (A) intensiv genutzt.

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

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

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

Der tief eingeschnittene Graben ist als Laichlebensraum weitgehend ungeeignet.

Die Bewertung des Landschaftsrahmenplanes stuft das Plangebiet innerhalb des Grünland-Acker-Areals als stark eingeschränkt bedeutend für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe IV) ein.[8]

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

---

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

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

8 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland, 1995

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

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

Im Plangebiet liegt ein Pseudogley-Podsol vor, der aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm hervorgegangen sind.[9] Es sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden ausgewiesen.

Hinweise zu Altlasten liegen nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

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

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Alexandersfeld- Schutzzone IIIA.

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

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

Aussagen zu lufthygienischen Situation liegen nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen ergeben sich bei Nichtumsetzung der Planung nicht.

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

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

---

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Änderung bei Nichtdurchführung der Planung.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen

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

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets angestrebt. Aufgrund der GRZ von 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) mit insgesamt 15.238 m² ist zzgl. der zulässigen Überschreitung von Nebenanlagen mit einer Versiegelung von rd. 9.143 m² auszugehen. Zudem wird das Gebiet über einen Stich mit Ringstraße erschlossen, so dass unter der Annahme, dass eine etwa 80%ige Versiegelung der Verkehrsfläche vorliegt, eine zusätzliche Versiegelung von etwa 1.926 m² angenommen.

Demgegenüber ist eine Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen auf rd. 3.826 m² mit Erhalt der Gehölze auf der Wallhecke, Sicherung der Gehölze durch Schutzstreifen und Gehölzanpflanzungen sowie eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses vorgesehen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und von Verkehrsflächen führt zur Zulässigkeit einer Neuversiegelung von Grundflächen in einer Größenordnung von etwa 11.069 m². Hierdurch entfallen sämtliche Bodenfunktionen, die infolge direkter und ständiger, somit negativer Auswirkungen von besonderer Relevanz sind und in der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt werden.

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

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

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

2.2.4 Auswirkungen auf Luft

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

2.2.5 Auswirkungen auf Klima

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

2.2.6 Auswirkungen auf Landschaft

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

2.2.7 Auswirkungen auf den Mensch

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

Es wurde ein Lärmschutzgutachten vom Büro Itap[10] erstellt und im Ergebnis der Lärmuntersuchung sind Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen, die nach Westen abnehmen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, werden vorsorglich folgenden Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm getroffen:

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

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

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

Zur Prüfung der Auswirkungen durch Geruchsimmissionen wurde ein Immissionsschutzgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt[11]. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,10[12] im Geltungsbereich der 109. FNP-Änderung eingehalten werden.

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

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Vordringlich ist in der Bauleitplanung der Aspekt der Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

So ist der **Erhalt der Gehölze** auf der Wallhecke zu beachten. Diese werden daher als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt und somit dauerhaft gesichert. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist zum Schutz der Bäume auf der Wallhecke im Traufbereich der Bäume eine extensive Pflege der Grundfläche mit einer zweimaligen Mahd umzusetzen. Eine gärtnerische Nutzung dieses Saumes sowie jegliche Art von Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc. sind nicht zulässig.

Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

---

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

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

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

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft weden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Altbäume auf der Wallhecke außerhalb des unmittelbar betroffenen Zufahrtsbereiches und die angrenzenden Gehölzbestände, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der vorhandene Randgraben und einrahmenden Gehölze sollen während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Flächen und Maßnahmen werden zum innergebietlichen Ausgleich festgesetzt:

Gestaltung der privaten Grünflächen

- Innerhalb der mit (P 1) gekennzeichneten Fläche ist zur Ausbildung eines Siedlungsrandes eine freiwachsende, zweireihige, versetzt zu pflanzende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten nachstehender Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
  Für Heckenpflanzungen geeignete Gehölze sind kleinere Bäume und Sträucher wie Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus auscuparia) und Hundsrose (Rosa canina).
- Zum Schutz der bestehenden und einrahmenden Gehölze auf der Wallhecke im Westen ist neben der Festsetzung zum Gehölzerhalt (s. auch Vermeidung) zudem eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB (P 2) der Wallhecke vorgelagert. Im Traufbereich der Bäume ist eine extensive Pflege der Grundfläche mit einer zweimaligen Mahd umzusetzen. Im Übergang zu den angrenzenden Gärten ist eine Laubgehölzhecke standortgerechter Arten (Artenliste wie unter P 1) anzupflanzen. Eine gärtnerische Nutzung dieses Saumes sowie jegliche Art von Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc. sind nicht zulässig
- Im Süden ist der Saum- und Traufbereich der Wallheckengehölze als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ausgewiesen. Wie unter Vermeidung (Erhalt der Bäume) und obrigen Wallheckenbereich bereits beschrieben ist innerhalb dieser privaten Grünflächen eine extensive Nutzung des Gehölzsaumes bzw. des Traufbereiches umzusetzen, die eine zweimalige Mahd des Bereiches beinhaltet. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig. Darüber hinaus sind jegliche Art von Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Materialablagerungen, auch von Kompost etc. ebenfalls nicht zulässig.

Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

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

<u>Spielplatz</u>
Im Nordosten des Plangebietes ist ein rd. 500 m² großer Spielplatz anzulegen.

Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

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

2.3.3 Eingriffsbilanzierung

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

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

Bestandsbewertung				
Biotoptyp		**Größe m²**	**Wertstufe**	**Werteinheit**
Acker	A	20.617	1	20.617
westliche Wallhecke anteilig im Gebiet	HWM	174	o.W.	-
Gehölz-Ackersaum/Traufbereich der Bäume der südlichen Wallhecke auf 155 m Länge		1.150	2	2.300
Summe		**21.941**		**22.917**

Planungswert	**Größe m²**	**Wertstufe**	**Wertstufe**
Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 15.238 m²			
versiegelt (rd. 60%)	9.143	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Gärten	6.095	1	6.095
Verkehrsfläche 2.407 m²			
Neuversiegelung (80%)	1.926	0	0
Verkehrsgrün (20%)	481	1	481
Private Grünflächen 1.527 m²			
Erhalt des Gehölzbestandes auf der Wallhecke	174	o.W	-
Erhalt der Saumbereiche, Schutz der Wallhecke	543	2	1.086
Ergänzung Anpflanzung zur Eingrünung (P1) und zum Schutz der Gehölze (P 2)	810	2	1.620
Öffentliche Grünfläche 2.299 m²			
Regenrückhaltebecken (naturnahe Gestaltung)	1.772	2	3.544
Spielplatz	527	1	527
Fläche für Wasserwirtschaft (Graben) **470 m²**	470	2	940
Summe	**21.941**		**14.293**

Die Gegenüberstellung verdeutlicht, dass die Grünflächen nicht ausreichen, um zu einem Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelung zu führen. Es verbleibt ein Defizit von 8.624 Wertpunkten. Eine externe Kompensation erfolgt über das Ökokonto durch die Maßnahme „Renaturierung der Halfsteder Bäke“.

➢ **Wallheckenkompensation durch Verlust des Schutzstatus**

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

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

- Der westliche Wallheckenabschnitt auf einer Länge von 174 m wird mit Umsetzung der Planung beidseitig von Wohnbebauung begrenzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 29 I erfolgte bereits eine Abwertung des Wallheckenstatus und eine Kompensation der Funktionsverluste im Verhältnis von 1:1. Zur Sicherung der Wallhecke wird eine fünf Meter breite Grünfläche festgesetzt.
- der südliche Wallheckenabschnitt umfasst eine Länge von insgesamt rd. 155 m. Auf einer Länge von 20 m geht die Wallhecke, einschließlich Gehölzverluste, für einen Straßendurchstich verloren. Dieser Wallheckenverlust ist im Verhältnis von 3:1 zu kompensieren, so dass auf einer Länge von 60 m eine Wallhecke neu anzulegen ist. Die verbleibende Wallhecke von 135 m Länge wird entsprechend der Wert- und Funktionsverlustes im Verhältnis 1:1 kompensiert.

Somit ergibt sich eine Wallheckenkompensation von 195 m Wallhecke, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland auszugleichen ist.

2.4 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.
Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

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

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Zuge einer Fortschreibung der Entwicklungsstudie zur Siedlungsentwicklung die Flächen nördlich von Heidkamp als Arrondierungsfläche herausgestellt und mit der westlichen Fläche ist bereits eine verbindliche Bebauungsplanung abgeschlossen. Für die innergebietliche Erschließung der Erweiterungsfläche ist eine Ringstraße vorgesehen, die über eine Zufahrt an die Straße „ Am Elisabethstein“ anschließt. Zu der Erschließung zur Straße „Am Elisabethstein“ besteht keine grundsätzliche Alternative, da im Westen eine Wallhecke das Gebiet begrenzt und im Osten eine direkte Anbindung an die Landesstraße nicht möglich ist.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

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

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des NLWKN.[13] Eine faunistische Erhebung liegt nicht vor. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages.[14] Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan[15] und gängiges Kartenmaterial[16] ausgewertet.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

---

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

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

15 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 1995

16 NIBIS Datenserver

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

- Erhalt des Bestandes der Wallhecke, jedoch Aufhebung des Schutzstatus mit entsprechender externer Kompensation.
- Einbindung der neuen Wohngrundstücke durch eine standortgerechte Laubgehölzpflanzung,
- Naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltung,
- Beachtung der Bodenschutz- und Denkmalschutzauflagen.

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

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

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

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

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

Anhang zum Umweltbericht

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

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

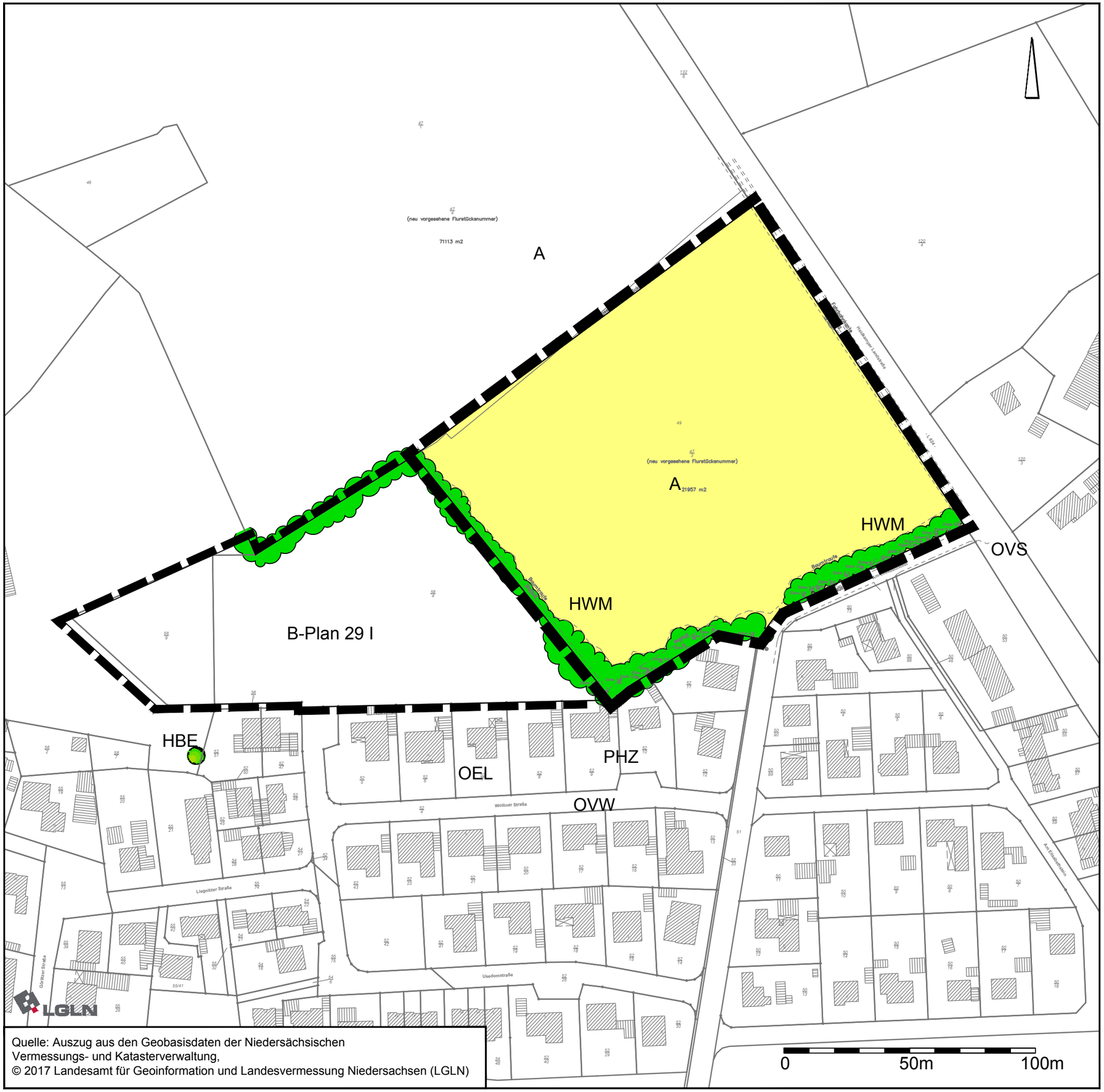
Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

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

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

Auswirkungen auf	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Tiere	**X**	x	o	o	o	o	o	x	**X**	**X**	o	**X**	Inanspruchnahme einer Ackerfläche und Wallheckendurchstich für die Erschließung mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere; Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
Pflanzen	**X**	o	o	o	o	o	o	x	**X**	**X**	o	**X**	Dauerhafte Acker- und Gehölzverluste, Ausgleich erforderlich
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	Biologische Vielfalt wird aufgrund der bestehenden, landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage am Siedlungsrand gering eingestuft.
Fläche	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	o	o	**X**	Zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Wohnstandort mit einer Versiegelung von etwa 9.143 m² sowie der Zufahrt auf rd. 2.407 m².
Boden	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Zusätzliche vorhabenbedingte Bodeninanspruchnahme von rd. 11.550 m².
Wasser	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und innergebietliche Rückhaltung; Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung.
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Die Emission verkehrsbürtiger Luftschadstoffe wird sich durch Betrieb des Wohngebietes gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung erhöhen. Es handelt sich aber um zulässige Nutzungen, deren Regulierung nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Mit der Planung entfallen Acker und Gehölzanteile mit klimaausgleichender Funktion. Innergebietlicher Ausgleich.
Landschaft	x	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	Mit dem geplanten Vorhaben wird eine landwirtschaftlich geprägte Fläche am Ortsrand beansprucht. Durch Anordnung von Gebäuden im Straßenabgewandten Bereich und Umsetzung von Entwässerungs- und Grünflächen und durch Ortsrandeingrünungsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abgeleitet.
Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) im Umkreis von mind. 2,7 km.

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



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

Biotoptypen/Nutzungen

Wälder, Gehölze

HWM	Baum-Strauch-Wallhecke
HBE	Einzelbaum

Acker

A	Acker

Siedlungsbiotope

PHZ	Neuzeitliche Gärten
OVS	Straße (Verkehrsfläche)
OVW	Fußweg
OEL	Einzelhausgebiet

Sonstiges

Grenze des Geltungsbereichs

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29 II "Heidkamp Nord"

Bestandsplan

August 2018 M. 1 : 1.500

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

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

Legende:

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

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 29II "Heidkamp-Nord"

Erschließungskonzept

November 2018 M. 1 : 1.000

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

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

26215 Wiefelstede, 28.01.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1264/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange„;
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	18.02.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.03.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.03.2019	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 146 gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 146 lag in der Zeit vom 28.12.2018 bis einschließlich 28.01.2019 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 19.12.2018. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 19.12.2018 - 28.01.2019 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.12.2018 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf des geänderten Bebauungsplanes Nr. 146 einschließlich der Begründung sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange"; gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf
- Bestand Biotoptypen

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 28.01.2019	Meine untere Naturschutzbehörde hat festgestellt, dass bei der Bewertung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts auf Seite 46 der Begründung) die Gesamtsumme in der Bilanzierung nicht stimmt. Unter Berücksichtigung eines weiteren Multiplikationsfehlers beim mesophilen Grünland ergibt sich anstatt 14.578 ein Kompensationsflächenwert von 9.762. Meines Erachtens ergibt in der Tabelle 3 bei der Bewertung der Anpflanzung die Summe aus den Flächenwerten für artenarmes Intensivgrünlang (206 m²) und mesophiles Grünland (117 m²) nicht 343 m², sondern 323 m².	Die Hinweise werden beachtet, die Bilanzierung wird überarbeitet.
		In der Tabelle 4 ergibt meines Erachtens bei der Bewertung der Eingriffsfläche 3 die Summe aus den Flächenwerten für die Eingriffsfläche 3 und der dort aufgeführten privaten Grünfläche nicht 1.280 m², sondern 3.090. Die Werteinheiten von 3.855 sind hier doppelt aufgeführt, aber richtigerweise nicht aufsummiert, so dass die Zahl 3.855 einmal zu streichen ist. In der Tabelle 4 ist meines Erachtens bei der Bewertung der Eingriffsflächen 4 und 5 die Grundflächenzahl vertauscht worden mit den entsprechenden Folgefehlern bei den einzelnen Flächenwerten und Werteinheiten - so mein Abgleich mit der Abbildung 1 im Kapitel 2.2 des Umweltberichts auf Seite 39 der Begründung.	Die Hinweise werden beachtet, die Bilanzierung wird 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.
		Die sehr komplexe Bilanzierung ist somit noch überarbeitungswürdig.	Die Bilanzierung wird überarbeitet (siehe oben).
		Das neu zu ermittelnde Kompensationsdefizit soll im Flächenpool "Horstbüsche" ausgeglichen werden. Hierzu ist meiner unteren Naturschutzbehörde eine aktuelle Übersicht über das "Ökokonto" zu übersenden.	Der Hinweis wird beachtet. Dem Landkreis wird die gewünschte Übersicht übersandt. Eine Teilkompensation erfolgt auf externen Flächen. Der Nachweis und die Übersicht über diese externen Maßnahmen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

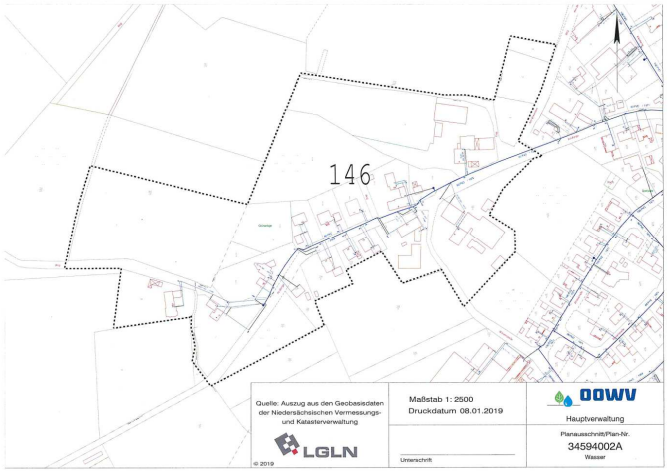
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Aus Sicht meines Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen nur dann keine Bedenken gegen diese Planung, wenn folgende Rahmenbedingungen bei der Planung berücksichtigt werden. Der Wendehammer der nördlichen Stichstraße ist entsprechend dem Planvorentwurf (Juni 2018) wieder auf 22 m Durchmesser zu erweitern und entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen; diese Größe ist erforderlich, um dem Verbot des Rückwärtsfahrens von Müllsammelfahrzeugen Rechnung zu tragen.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. 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.
		Auch im westlichen Plangebiet ist nordwestlich der Tierarztpraxis (Feldtange 18 A) am Ende der Stichstraße ein Wendehammer mit einem Durchmesser von mindestens 22 m planungsrechtlich abzusichern, um auch hier dem Verbot des Rückwärtsfahrens für Müllsammelfahrzeuge Rechnung zu tragen und um gefährliche Wendemanöver zu vermeiden. Ansonsten behält sich mein Abfallwirtschaftsbetrieb die Einforderung von Aufstellplätzen im Bereich der Einmündung der Stichstraße in die nächste vorwärts zu befahrende Straße vor.	Der Weg dient der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen und wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Bei dem Grundstück des Tierarztes, das über die öffentliche Verkehrsfläche an die Straße Feldtange angebunden wird, handelt es sich um eine bestehende Erschließungssituation. Die Festsetzung einer Wendeanlage wird daher nicht für erforderlich gehalten. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit des Wendens auf dem privaten Grundstück. Sollte dieses nicht möglich sein, erfolgt die Abfuhr über die geforderten Tonnenstellplätze.
		Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Der Hinweis wird beachtet; der Antrag wird rechtzeitig gestellt.
		Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - empfiehlt, hinsichtlich der partiellen Immissionswertüberschreitungen (Geruchsimmissions-Richtlinie) im Plangebiet einen Hinweis im Plandokument aufzuführen, um im Veräußerungsfall von Wohngebäuden, die bereits seit Jahrzehnten neben den landwirtschaftlichen Betrieben existieren und unter den Bestandsschutz fallen, die Rechtsnachfolger auf diesen Umstand hinzuweisen; sie weist darauf hin, dass für die beiden landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet Erweiterungsmöglichkeiten mit der Aufstellung des Bebauungsplans an den Hofstellen selbst nicht mehr möglich sein werden.	In der Begründung sind bereits entsprechende Ausführungen zur Bestandsbebauung vorhanden. *Für ein Dorfgebiet gilt ein Immissionsgrenzwert 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. 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.* 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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Ich rege an, die textlichen Festsetzungen Nr. 1 (2) und Nr. 1 (3) mit Ergänzung um das Wort "nur" inhaltlich hinreichend zu bestimmen. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 (1) - erster Spiegelstrich -sollte das Wort "Wohngebäuden" marginal in "Wohngebäude" abgeändert werden. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 (4) und Nr. 1 (5) sind um das Wort "in" zu ergänzen ("in den Dorfgebieten").	Die Hinweise werden beachtet, die textlichen Festsetzungen werden angepasst.
		Um auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen nach der Niedersächsischen Bauordnung zu erfassen, wird angeregt, in der textlichen Festsetzung Nr. 8 (1) die Worte "genehmigungspflichtige" sowie "im Genehmigungsverfahren" redaktionell zu streichen.	Der Hinweis wird beachtet, die textlichen Festsetzungen werden angepasst.
		Die Planzeichenerklärung zur überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche enthält eine zusätzliche Schraffur in schwarz/weiß, die in der rein farblichen zeichnerischen Festsetzung nicht erkennbar ist. Ich empfehle, nur die Planzeichenerklärung anzupassen. Eine Planschablonenzuordnung zum MD 1A im südlichen mittleren Plangebiet ist durch Verschieben eines Zuordnungspunktes etwas nach rechts marginal zeichnerisch anzupassen.	Die Hinweise werden beachtet, die Planzeichnung wird angepasst.
		Der letzte Satz des Hinweises zu Leitungen ist im Plural zu schreiben.	Die Hinweise werden angepasst.
		Die in der Präambel aufgezählten "nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften" sind im Planentwurf nicht auffindbar, so dass auch die Rechtsgrundlage § 84 der Niedersächsischen Bauordnung obsolet ist. Die Bezeichnung des Bebauungsplans in der Präambel sollte der Einheitlichkeit wegen von "Nördlich Feldtange" in "Wiefelstede, Feldtange" geändert werden. Die Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung sollten aktualisiert werden.	Die Hinweise werden beachtet, die Verfahrensvermerke, Präambel und Rechtsgrundlagen werden angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Der Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung ist nicht dem gegenüber dem Vorentwurf im südwestlichen Bereich erweiterten Plangebiet angepasst worden. Das ist nachzuholen. Dieser Teil der Planung (Flurstück 17/1 der Flur 9, Gemarkung Wiefelstede) hat auch nicht an der Auslegungsbekanntmachung in der NWZ am 19.12.2018 teilgenommen, so dass eine Wiederholung dieses Verfahrensschrittes angeregt wird. Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist viel kleiner als der Geltungsbereich und zu überarbeiten.	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.
		Ich empfehle, die Flurstücksbezeichnungen im letzten Absatz des Kapitels 3.2.3 der Begründung zu verifizieren und zur besseren Transparenz auch um die Flurbezeichnung zu ergänzen.	Der Hinweis wird beachtet, die Flurbezeichnung wird ergänzt.
		Im Kapitel 3.2.5 der Begründung sollten die Ausführungen zum Grundwasserschutz überprüft und gegebenenfalls korrigiert werden. Meines Erachtens wird mit der Einleitung der zahlreichen Gefährdungspotentiale für das Grundwasser durch den Satz "Folgende Hinweise zum Grundwasserschutz sind zu beachten" der Sinn in das Gegenteil verkehrt. Ich gehe daher von einer verkürzten Wiedergabe der Stellungnahme des OOWV aus. Ich gehe davon aus, dass die im letzten Satz des Kapitels 3.2.8 der Begründung angekündigte Prüfung mittlerweile abgeschlossen und damit dieser Satz obsolet geworden ist.	Der Hinweis wird beachtet, die Ausführungen in der Begründung werden angepasst.
		Im Kapitel 5.1 der Begründung entspricht der Flächenwert des Geltungsbereiches meines Erachtens nicht der Summe aus den einzelnen Flächenwerten. Da die Gesamtsumme offenbar der Gesamtflächenbilanzierung im Umweltbericht entspricht, rege ich eine Überprüfung der einzelnen Flächenangaben an.	Der Hinweis wird beachtet, die Daten werden angepasst.
		Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	LWK Niedersachsen – Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 23.01.2019	Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 146 befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Im Vorfeld der o. g. Bauleitplanung wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation erstellt. Im Ergebnis des Immissionsschutzgutachtens bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 ebenfalls keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 01.08.2018	Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes sind uns keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund (Torf, Mudde, Schlick) an. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:201012 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die Hinweise zum Boden werden zur Kenntnis genommen; diese sind bereits in der Begründung enthalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	EWE Netz GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 08.01.2019	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.	
		Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand fuhren. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.	Der Hinweis wird beachtet.
		Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032248.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	OOWV, Georgstraße 4, 26919 Brake, 28.01.2019	in unserem Schreiben vom 07.08.2018 - AP-LW-AWL/18/JW - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen. 	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. Die Anlage wird beachtet.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 04.01.2019

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Einwender 1 Email vom 15.01.2019	Seitens der Investoren wird gebeten, folgende Änderungen und Ergänzungen zu berücksichtigen: 1. Die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 105/1 soll im Westen um 3 m vergrößert werden, so dass der Bauteppich wieder der Größe des Vorentwurfs entspricht. Hierdurch verkleinert sich die Maßnahmenfläche und der Ausgleich erhöht sich. Mit zusätzlicher Kompensation wären die Eigentümer einverstanden (Hinweis: die Baugrenze wurde seinerzeit aufgrund der nachbarschaftlichen Abwägung im Osten um 3 m zurückgenommen). 2. Garagen sollten im seitlichen Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze zugelassen werden. Da die Fläche Schütte im Vorentwurf zum MD 1 gehörte, war das ursprünglich möglich. Im jetzigen MD 2 sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen laut textlicher Festsetzung Nr. 6 nur in der überbaubaren Fläche zulässig.	Der Anregung 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 wird gefolgt, es wird folgender Zusatz in die textliche Festsetzung Nr. 6 aufgenommen: *Ausnahmsweise sind Garagen und überdachte Stellplätze in der Abstandsfläche (nicht überbaubare Fläche) zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (bzw. zu einer seitlichen privaten Grünfläche) zulässig.* Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und könnten daher in der Beschlussfassung berücksichtigt werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 146 "Wiefelstede, Feldtange", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2018 LGLN

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

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

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

Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger
Öffentlich best. Vermessungsingenieure

Westerstede, den .....

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

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

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2018 in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2018 in der Nordwest-Zeitung und vom 19.12.2018 bis 28.01.2019 auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 146 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.12.2018 bis 28.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 146 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 146 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 146 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 146 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, 26655 Westerstede, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu informieren.

Leitungen

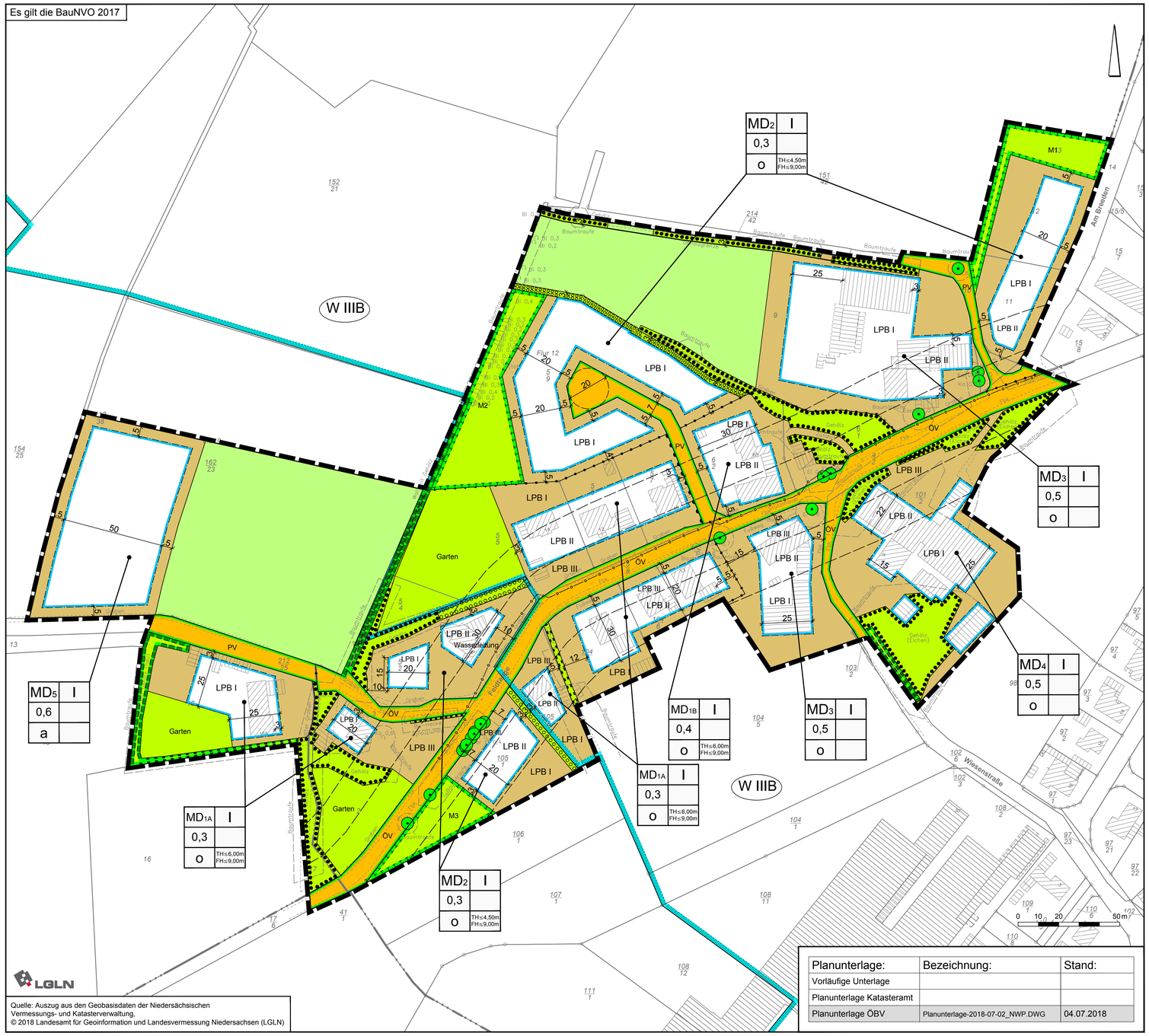
Durch das Bebauungsplangebiet führen Versorgungsleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten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

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Nethen" in der Schutzzone IIIB. Alle Planungen und Maßnahme sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. An die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und Wassergewinnungsgebieten sind 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

Es gilt die BauNVO 2017



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

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage-2018-07-02_NWP.DWG	04.07.2018

Textliche Festsetzungen

1. Dorfgebiete

(1) Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass in den **Dorfgebieten MD 1 A/B und MD 2 und MD 3** nur folgende Nutzungen zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich 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.

(2) Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 4** nur folgende Nutzungen zulässig sind:

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

(3) Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 5** nur folgende Nutzungen zulässig sind:

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

(4) Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Dorfgebieten folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 5 (2) Nr. 7 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO

(5) Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Dorfgebieten folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 gemäß § 5 (3) BauNVO

2. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke darf 900 qm nicht unterschreiten.

3. Anzahl der Wohngebäude in Wohngebäuden

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

4. Gebäudehöhen

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe in den Dorfgebieten **MD 1** und **MD 2** auf 9 m begrenzt.

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Traufhöhe im Dorfgebiet **MD 1 A/B** auf 6,0 m und im Dorfgebiet **MD 2** auf 4,50 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe und Firsthöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Der oberste Punkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der traufseitigen Dachfläche.

5. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

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

7. Grünordnerische Maßnahmen

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

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

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

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

Obstgehölzauswahl

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

Pflanzliste - Auswahl standortgerechter, heimischer Gehölze

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

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

(1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen I, II und III sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W,ges) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
I	erf. $R'_{W,ges}$ = 30 dB	-
II	erf. $R'_{W,ges}$ = 30 dB	erf. $R'_{W,ges}$ = 30 dB
III	erf. $R'_{W,ges}$ = 35 dB	erf. $R'_{W,ges}$ = 30 dB

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

(2) Um sicherzustellen, dass in sämtlichen (zukünftigen) Schlafräumen im Plangebiet ein Innenpegel von < 30 dB(A) für einen ruhigen Schlaf gewährleistet wird, sind je nach Lärmpegelbereich schallgedämmte Lüftungsanlagen zu installieren. Die Ausführungen zur Wahrung der erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße sind in der Detailplanung auf Basis der Vorgaben der DIN 4109-1 und -2 zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

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

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

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

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH≤4,50m FH≤9,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

ÖV — Öffentliche Straßenverkehrsfläche

PV — Private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Garten — Zweckbestimmung: Garten

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

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

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

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

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecke

zu erhaltener Baum

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

LPB III — Lärmpegelbereiche

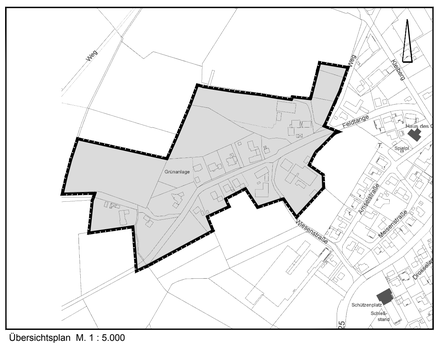
W IIIB — Wasserschutzzone IIIB

unterirdische Leitung (Wasserleitung (OOWV))

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 146
"Wiefelstede, Feldtange"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2019 — Endfassung — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

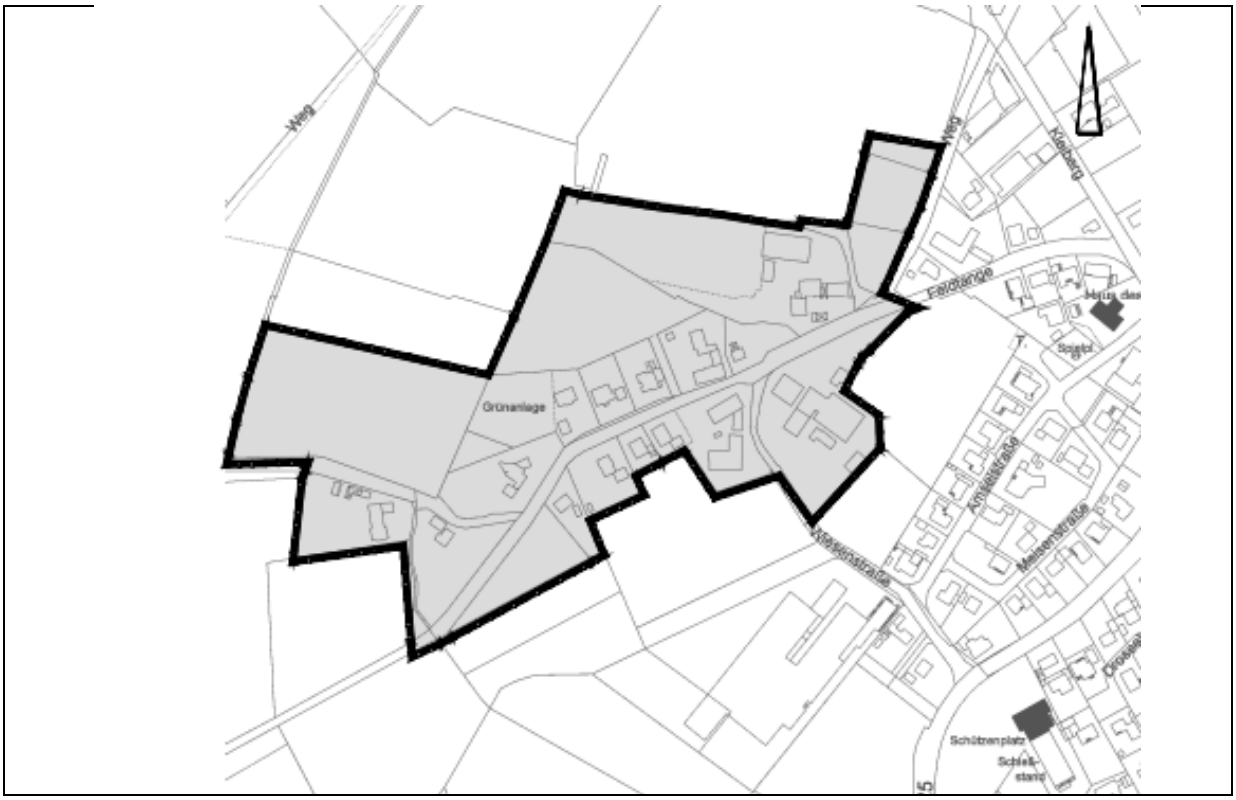
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

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 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 9,2 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 bedeutsamer Wanderweg. Die Festsetzung eines Dorfgebietes mit überwiegend bestandssichernden Festsetzungen und nur wenigen Entwicklungsflächen steht den raumordnerischen Vorgaben nicht entgegen.

1.5.3 Flächennutzungsplan

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

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

1.5.4 Bebauungspläne

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

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

- **Bestandssicherung und Entwicklung der landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen**

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

- **Bestandssicherung und Entwicklung der gewerblichen Betriebe**

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

- **Bestandsicherung und Nachverdichtung auf vorhandenen Wohngrundstücken**

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

- **Schaffung von zusätzlichen dörflichen Wohngrundstücken**

<u>Fläche 1</u>

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

<u>Fläche 2</u>

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

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

Fläche 3

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

- **Verbesserung der Erschließung**

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

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

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

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

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

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

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

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

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

Landkreis Ammerland

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Empfehlung, Festsetzungen zum Lärmschutz aufzunehmen, wird berücksichtigt.

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

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

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

Ammerländer Wasseracht

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

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

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

GASCADE Gastransport GmbH, PLEdoc GmbH

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

EWE Wasser GmbH

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

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

EWE Netz GmbH

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

OOWV

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

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

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

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

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

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

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 Geruchsimmissionen 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 Geruchsimmissionssituation erstellt. Im Ergebnis des Immissionsschutzgutachtens bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher 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 Schaffung von Grundstücken für zusätzliche Wohnbebauung entspricht der raumordnerischen Vorgabe (RROP) für das Grundzentrum Wiefelstede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

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

3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

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

Die 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 Planungsgebiet liegt ansonsten am Rande des Einzugsbereiches der Haltestelle „Wiefelstede, Am Schützenplatz". Die Haltestelle wird von der Linie 370 und der N34 angefahren.

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Lärmimmissionen**

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

<u>Gewerbelärm</u>

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

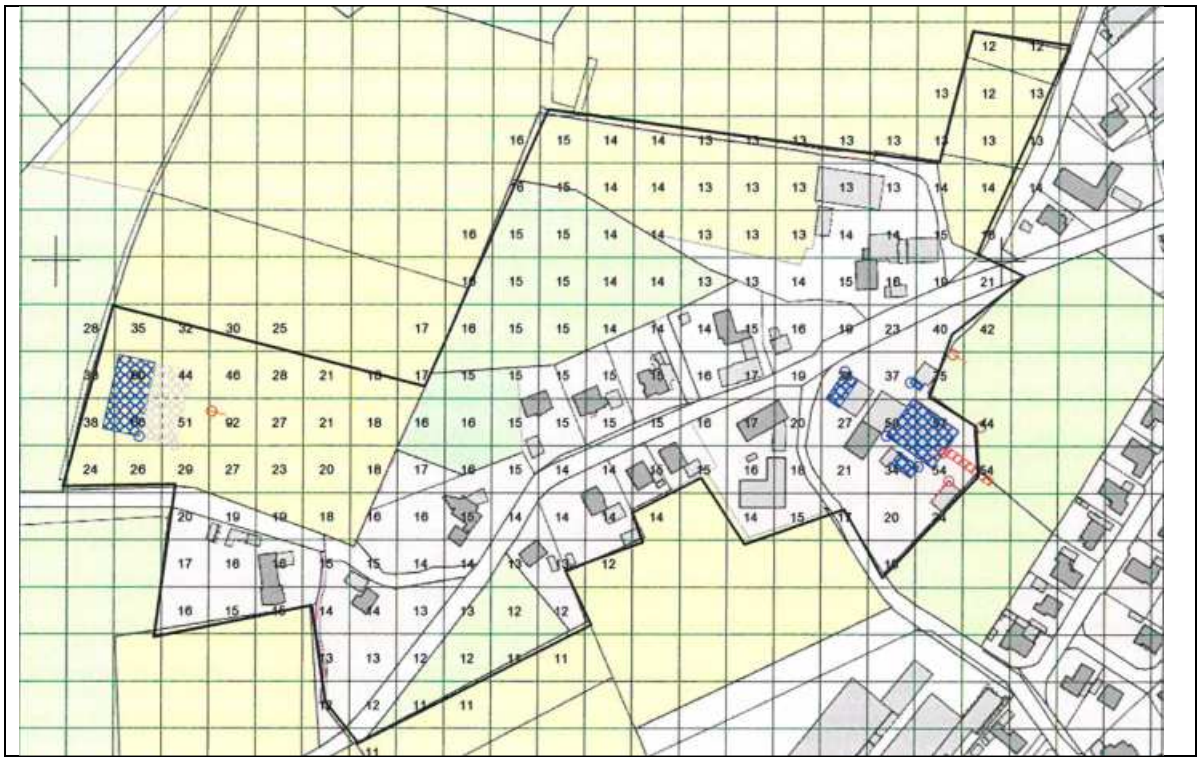
Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 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 schallgedämmte Lüftungsanlagen zu installieren. Die Ausführungen zur Wahrung der erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße sind in der Detailplanung auf Basis der Vorgaben der DIN 4109-1 und -2 zu berücksichtigen.

- **Geruchsimmissionen**

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

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsemissionen hat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Untersuchung der Immissionssituation auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) durchgeführt.[2] Im Rahmen dieser Ermittlung sollte insbesondere geprüft werden, ob die geplante städtebauliche Weiterentwicklung der Entwicklungsflächen 1 und 2 (Dorfgebiet MD 2), unter Berücksichtigung der im Umfeld dieser Planfläche gelegenen Geruchsemittenten, mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Die Geruchsemissionen von 4 landwirtschaftlichen Hofstellen wurden in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Für einen Betrieb wurde eine Betriebserweiterung angenommen. Bei den anderen Betrieben konnte die Berücksichtigung einer Betriebserweiterung unberücksichtigt bleiben, da in einem Fall eine Betriebserweiterung mittelfristig ausgeschlossen wurde und in den anderen Fällen bereits eine Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten durch bestehende Festsetzungen von Baugebieten besteht oder aber eine Betriebserweiterung würde nur zu irrelevanten Beiträgen zur Geruchsgesamtbelastung im Plangebiet führen würde. 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 Immissionsgrenzwert[3] von 0,15 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009). In begründeten Einzelfällen sind Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich (= 0,25) möglich. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung.



2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stand 20.03.2018

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

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

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

Die Entwicklung weiterer Bauflächen wurde im Gutachten der Landwirtschaftskammer nicht geprüft. Aus der Ausbreitungsrechnung lässt sich jedoch ableiten, dass die Geruchsimmissionen einer baulichen Entwicklung im Süden auf dem Flurstück 105/1 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 Schutzzielen der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.

- **Eingriffsregelung**

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

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

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 ganzjährlich 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 und16 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 Haupterschließung 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, Schalöle usw.).
- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

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

b) während der Nutzung

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

3.2.6 Boden

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

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

3.2.7 Klimaschutz

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

3.2.8 Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Planung sind die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausreichend berücksichtigt. Im Plangebiet wird ein Stallneubau durch eine Baufläche 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 gegliedert wird.

In den **Dorfgebieten MD 1 A/B, MD 2** mit vorhandener und geplanter Wohnbebauung sowie im **Dorfgebieten MD 3** mit Gartenbau und Gewerbe sind 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 fortwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO.

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

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

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

4.3 Mindestgrundstücksgrößen

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

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

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

4.5 Bauweise, Baugrenzen

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

4.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

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

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 schallgedämmte Lüftungsanlagen zu installieren.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	**92.713 m²**
Dorfgebiet MD_1	15.610 m²
Dorfgebiet MD_2	13.513 m²
Dorfgebiet MD_3	10.716 m²
Dorfgebiet MD_4	5.894 m²
Dorfgebiet MD_5	5.805 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	5.988 m²
Private Verkehrsfläche	2.470 m²
Private Grünfläche Garten	5.422 m²
Private Grünfläche mit Maßnahmen	4.414 m²
Private Grünfläche mit Anpflanzung	786 m²
Private Grünfläche mit Erhalt/Wallhecken	6.811 m²
Fläche für die Landwirtschaft	15.284 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

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

Die Abwasserbeseitigung 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	15.06.2018 bis
und Frist bis zum	10.08.2018
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	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	27.12.2018
und Frist bis zum	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 Schutzzielen der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.
§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die überwiegend geringe GRZ von 0,3 und 0,4 als auch durch die großzügigen Hausgartenbereiche Rechnung getragen. Die maximale GRZ von 0,5 dient hauptsächlich der Sicherung bestehender Gehöfte. Lediglich im Westen des Plangebietes wird eine GRZ von 0,6 für einen Stallneubau ermöglicht. Des Weiteren tragen die großzügigen flächenmäßigen Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

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 Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich aus den Heckenstrukturen einschließlich der alten Gehölzbestände, den Wallhecken, den Grünlandflächen und den Ruderalbereichen im Plangebiet.
► *die biologische Vielfalt,* ► *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie* ► *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*	Durch die Planung werden überwiegend Grünland- und Ackerflächen überplant. Ein Teil der Ruderalbereiche im Südwesten des Plangebietes gehen durch die bauliche Erweiterung ebenfalls verloren. Die Neuversiegelung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts dar und ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung auszugleichen.
auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Das Landschaftsbild wird durch die Baumaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben die Landschaftsbild-prägenden Gehölze erhalten und zusätzlich sind zur Einbindung in die Landschaft neue Gehölzpflanzungen vorgesehen.
§ 20 (2) Teile von Natur und Landschaft können geschützt werden *1. nach Maßgabe des § 23 als Naturschutzgebiet,* *2. nach Maßgabe des § 24 als Nationalpark oder als Nationales Naturmonument,* *3. als Biosphärenreservat,* *4. nach Maßgabe des § 26 als Landschaftsschutzgebiet,* *5. als Naturpark,* *6. als Naturdenkmal oder* *7. als geschützter Landschaftsbestandteil*	In rd. 2,4 km Entfernung (südlich) liegt das Naturschutzgebiet „Mansholter Holz und Schippstroht an der Nutteler und Bokeler Bäke“ (NSG WE 00279). Rund 2 km südöstlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Wandflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Das LSG dient dem Schutz des FFH-Gebiets „Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke“.[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 Klima-schutz, Hannover. (Zugriff: November 2017)

§ 29 (1) Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist *1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,* *2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,* *3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder* *4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätte bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.*	Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Wallhecken die gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile gelten. Die geschützten Wallhecken werden nachrichtlich übernommen und in ihrer aktuellen Ausprägung erhalten.
§ 30 (1) Gesetzlich geschützte Biotope: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt.	Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.
§ 44 (1) Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. ► *Fang-/Verletzungs-/Tötungsverbot* ► *Störungsverbot* ► *Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*	Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel dargestellt. Die Ziele des Artenschutzes werden in Kapitel 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes behandelt.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Durch die Planung wird eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche vorbereitet, wodurch es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte kommt. Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und kompensiert.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Im Plangebiet ist aufgrund der Entwicklungsflächen mit einer zusätzlichen Versiegelung und einer erheblichen Änderung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers 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 Heinzelmann: 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 Untersuchung[9] zu gewerblichen und verkehrlichen Geräuschimmissionen wurden keine Beeinträchtigungen des Plangebietes ermittelt. Die Richtwerte für Gewerbelärm und die Orientierungswerte für Verkehrslärm werden sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten bzw. eingehalten. Aus Vorsorgegründen werden jedoch Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen und für Schlafräume aufgenommen.

Das olfaktorische Gutachten[10] hat für den überwiegenden Teilbereich des Plangebietes keine Beeinträchtigung ergeben. Die Orientierungswerte (bis 15 %) werden für diese Bereiche eingehalten. Lediglich an zwei bestehenden Wohnhäusern wurden die Orientierungswerte minimal überschritten (15-20 %). Für diese zwei Wohnhäuser kann die geringfügige Überschreitung bis maximal 20 % im Einzelfall jedoch als tolerierbar angenommen werden, da sich die betroffenen Wohnhäuser im Randbereich zum Außenbereich befinden.

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

Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan[11]

Für das Plangebiet liegen keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind[12]. 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 Geräuschimmissionen 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 sind[14], 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 Fledermausarten[15]. Die älteren Baumbestände können potentielle Nistplätze für Vögel sowie Quartiersstandorte für Fledermäuse bieten. Die halbruderale Gras- und Staudenflur und Ruderalgebüsche im Südwesten des Plangebietes können von Bodenbrütern genutzt werden. Auf den Grünlandflächen liegt aufgrund der teilweise intensiven Nutzung ein verhältnismäßig geringes Potential für Bodenbrüter vor, wobei sich einige dieser Flächen zu höherwertigen Biotopen entwickeln und somit gleichzeitig auch attraktiver für anspruchsvollere Vogelarten werden. Aufgrund der Siedlungsnähe ist die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten, speziell in Siedlungsnähe, eine Gefährdung bedeuten.

Sonstige Artgruppen

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

1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

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

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

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

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

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

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

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

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels[16] erfasst.

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Pflanzen

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

Im September 2017 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes. In der folgenden Tabelle sind die vorgefundenen Biotoptypen des Plangebietes[17] dargestellt.

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

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

17 Siehe Anlage: Biotoptypenkarte

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

Tiere

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

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

Biologische Vielfalt

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

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

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

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

2.1.2 Fläche und Boden

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Der überwiegende, zentrale Bereich des Plangebiets ist von mittlerem Pseudogley-Podsol geprägt. Im Osten des Plangebietes liegt ein mittlerer Podsol vor; ein kleiner Bereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze besteht aus tiefem Tiefumbruchboden aus Hochmoor. Die dominierende Bodenart besteht aus Sand; im Bereich des Tiefumbruchbodens sind einzelne Schichten aus Hochmoortorfresten vorhanden.[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-Nieße, K., Lehmberg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

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

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

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

2.1.6 Mensch

❑ ***Derzeitiger Zustand***

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

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

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

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

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

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

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Als Kulturgüter sind die Wallhecken innerhalb des Plangebiets zu nennen.

Die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet ist als Sachgut zu benennen.

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

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

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

❑ ***Derzeitiger Zustand***

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

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

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

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

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

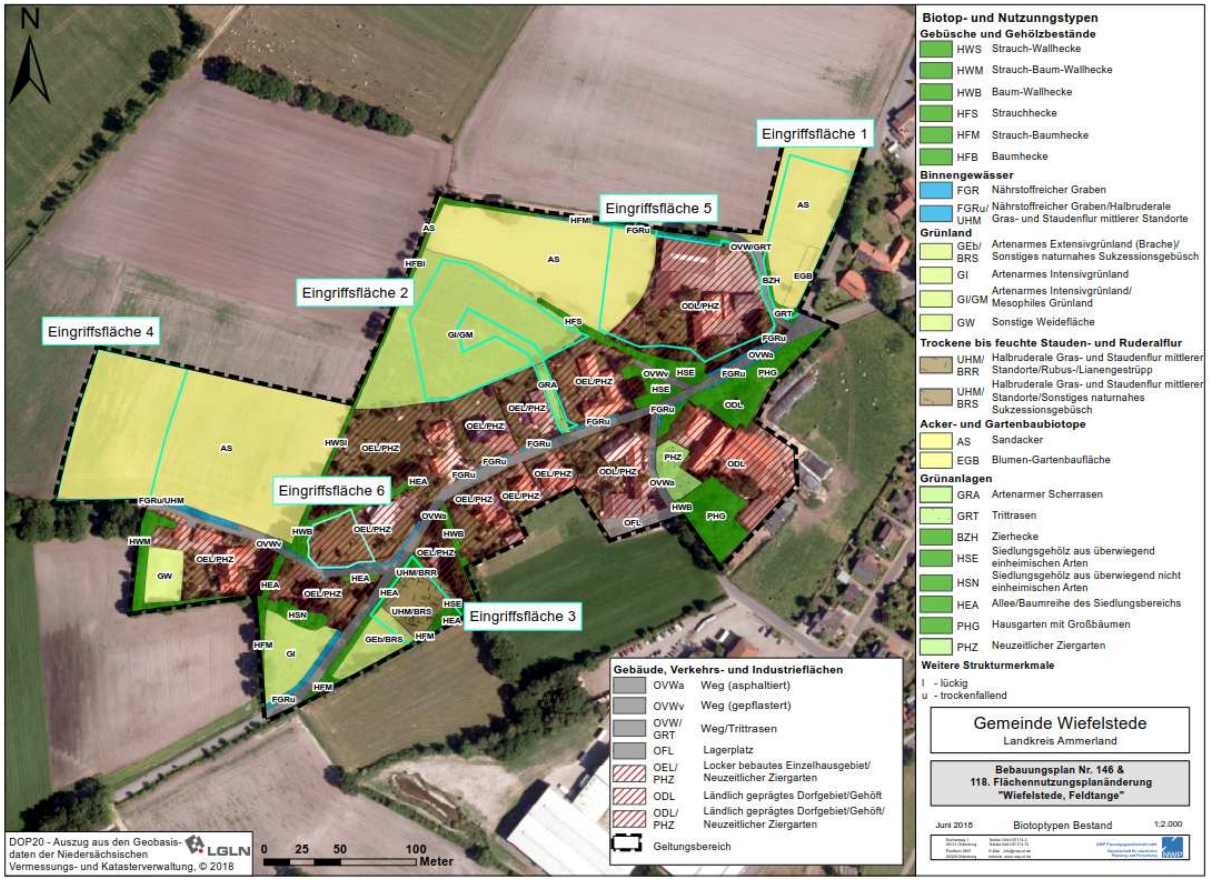


Abbildung 1: Darstellung der Eingriffsflächen 1 bis 6 und der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

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

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

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

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 lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Durch den überwiegenden Erhalt der Gehölze der angrenzenden Flächen mit klimaausgleichender Funktion sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Kleinklimas und der Luftqualität zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

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

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

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

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

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

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

Die schalltechnische Untersuchung[28] der verkehrlichen Geräuschimmissionen hat eine Unterschreitung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet ergeben. Da die Nachtwerte Beurteilungspegel über 45 dB(A) erreichen, wurden im Gutachten die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume empfohlen. Die gewerblichen Geräuschemissionen führen zu keiner Überschreitung der Richtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen.

---

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

Die Geruchsuntersuchung[29] hat gezeigt, dass der einzuhaltende Richtwert von 0,15 gemäß GIRL nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Lediglich im Bereich zweier Wohnhäuser wird dieser Wert geringfügig überschritten. Da der Wert jedoch bei ≤ 0,2 bleibt, kann diese Belastung für Einzelfälle als tolerierbar angenommen werden. Im vorliegenden Fall ist dieser Einzelfall gegeben, da sich die erwähnten Wohnhäuser im Randbereich des Außenbereichs befinden. Eine Beeinträchtigung von Geruchsbelastungen ist daher im Plangebiet nicht gegeben.

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

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter[30]

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

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

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

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

- <u>Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung:</u>

  Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereiche ist eine Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.[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. Gebäudeabrisse sind nicht vorgesehen.
- **Dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** von Vogel- und Fledermausarten sind durch die Planung nicht betroffen, da keine potentiellen Bäume mit Quartieren bzw. Baumhöhlen oder Gebäude beseitigt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Altbäume auf den Wallhecken, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -

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

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

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

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

➢ *Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen*

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

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

Tabelle 1: Obstgehölzauswahl

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

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

Tabelle 2: Pflanzliste - Auswahl standortgerechter, heimischer Gehölze.

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

- *Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs*

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

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

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

Bestand / Biotoptyp	**Kürzel**	**Fläche [m²]**	**Wertfaktor [WF]**	**Werteinheiten [WE]**
Eingriffsfläche 1 (MD2: Dorfgebiet)				
Sandacker	AS	2.909	1	2.909
Blumen-Gartenbaufläche	EGB	432	1	432
Trittrasen	GRT	44	1	44
Zierhecke	BZH	186	2	372
Weg/Trittrasen	OVW/GRT	8	1	8
	SUMME	**3579**		**3.765**
Eingriffsfläche 2 (MD2: Dorfgebiet)				
Strauchhecke	HFS	3	3	9
Artenarmes Intensivgrünland/Mesophiles Grünland	GI/GM	6.144		
2/3 Artenarmes Intensivgrünland	GI	4.055	2	8.110
1/3 Mesophiles Grünland	GM	2.089	3	6.267
Artenarmer Scherrasen	GRA	287	1	287
	SUMME	**6.434**		**14.673**
Eingriffsfläche 3 (MD2: Dorfgebiet)				
Strauch-Baumhecke	HFM	29	3	87
Artenarmes Extensivgrünland (Brache)/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	GEb/BRS	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/Trittrasen	OVW/GRT	7	1	7
Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft/Neuzeitlicher Ziergarten	ODL/PHZ	5.670	o. W.	Bestand
	SUMME	**7.388**		**1.792**

Eingriffsfläche 6 (MD2: Dorfgebiet)				
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1.088	1	1.088
Nährstoffreicher Graben (trockenfallend)	FGRu	22	3	66
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	14	3	42
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	133	o. W.	Bestand
Locker bebautes Einzelhausgebiet/Neuzeitlicher Ziergarten	OEL/PHZ	1.451	o. W.	Bestand
	SUMME	**2.708**		**1.196**
Anpflanzung				
Sandacker	AS	2	1	2
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Rubus-/Lianengestrüpp	UHM/BRR	61	3	183
Artenarmes Intensivgrünland/Mesophiles Grünland	GI/GM	343		
2/3 Artenarmes Intensivgrünland	GI	229	2	458
1/3 Mesophiles Grünland	GM	114	3	342
Baumhecke (lückig)	HFBl	8	3	24
Strauchhecke	HFS	32	3	96
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten	HSE	35	3	105
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	114	3	342
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	191	1	191
	SUMME	**786**		**1.743**
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)	HFBl	117	3	351
Strauch-Baumhecke	HFM	127	3	381
Strauch-Wallhecke (lückig)	HWSl	10	3	30
Weg/Trittrasen	OVW/GRT	2	1	2
	SUMME	**4.414**		**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 [m²]		Wertfaktor [Wf]	Werteinheiten [WE]
Dorfgebiet MD2 mit einer GRZ von 0,3				
Eingriffsfläche 1	3.579			
davon max. 45 % versiegelbar		1.611	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)		1.968	1	1.968
Private Grünfläche: Maßnahmen-Fläche (M1)	1.183		3	3.549
SUMME	**4.762**			**5.517**
Eingriffsfläche 2	5.396			
davon max. 45 % versiegelbar		2.428	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)		2.968	1	2.968
Private Grünfläche, davon:	2.601			
Maßnahmen-Fläche (M2)		2.216	3	6.648
Anpflanzung		385	3	1.155
Straßenverkehrsfläche (privat)	1.038		0	0
SUMME	**9.035**			**10.771**
Eingriffsfläche 3	1.830			
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:		o. W.	Bestand
Erhalt (Bäume und Wallhecken)	6.811	o. W.	Bestand
Garten	5.422	o. W.	Bestand
Straßenverkehrsfläche (öffentlich und privat; exkl. Zufahrt (PV) MD2 im Norden)	7.420	o. W.	Bestand
Fläche für Landwirtschaft	15.284	o. W.	Bestand
GESAMTSUMME	**92.713**		

** o. W.: ohne Wertung*

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

Kompensationserfordernis / Wertpunktedefizit	
Eingriffsfläche 1	+1.752*
Eingriffsfläche 2	- 3.902
Eingriffsfläche 3	- 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 Kartenservers[33], des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz[34] und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland[35] 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 Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet. Projekt Nr.: 3190-17-c-iz. Oldenburg, 23.02.2018. Baugrund Ammerland GmbH, Ingenieurbüro für Bodentechnik, Erd- und Grundbau: Geotechnischer Untersuchungsbericht - „Nördlich Feldtange Wiefelstede“. Projekt Nr.: 16.428. Edewecht, September 2016
- Ingenieursbüro Heinzelmann: Entwässerungskonzept zum Bauvorhaben Erschließung „Nördlich Feldtange“. Wiefelstede, den 07.12.2016
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreises Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

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

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

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

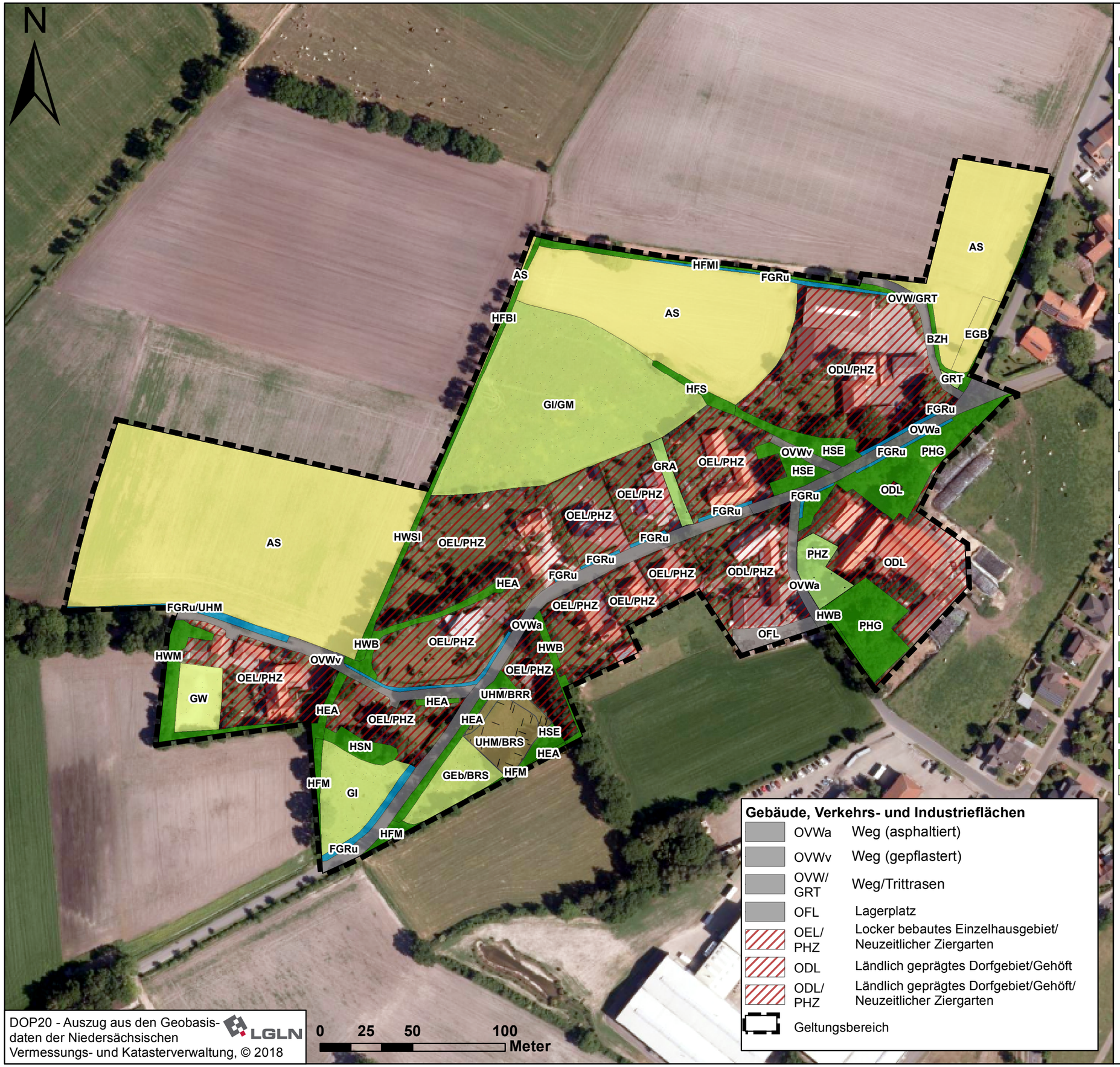
Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

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

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

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

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



DOP20 - Auszug aus den Geobasis-daten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018

LGLN

0 25 50 100 Meter

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

OVWa	Weg (asphaltiert)
OVWv	Weg (gepflastert)
OVW/ GRT	Weg/Trittrasen
OFL	Lagerplatz
OEL/ PHZ	Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Neuzeitlicher Ziergarten
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft
ODL/ PHZ	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft/ Neuzeitlicher Ziergarten
	Geltungsbereich

Biotop- und Nutzunngstypen

Gebüsche und Gehölzbestände

HWS	Strauch-Wallhecke
HWM	Strauch-Baum-Wallhecke
HWB	Baum-Wallhecke
HFS	Strauchhecke
HFM	Strauch-Baumhecke
HFB	Baumhecke

Binnengewässer

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

Grünland

GEb/ BRS	Artenarmes Extensivgrünland (Brache)/ Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
GI	Artenarmes Intensivgrünland
GI/GM	Artenarmes Intensivgrünland/ Mesophiles Grünland
GW	Sonstige Weidefläche

Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalflur

UHM/ BRR	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Rubus-/Lianengestrüpp
UHM/ BRS	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch

Acker- und Gartenbaubiotope

AS	Sandacker
EGB	Blumen-Gartenbaufläche

Grünanlagen

GRA	Artenarmer Scherrasen
GRT	Trittrasen
BZH	Zierhecke
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten
HSN	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Arten
HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs
PHG	Hausgarten mit Großbäumen
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten

Weitere Strukturmerkmale

l - lückig
u - trockenfallend

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 146 & 118. Flächennutzungsplanänderung "Wiefelstede, Feldtange"

Juni 2018 | Biotoptypen Bestand | 1:2.000

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

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

26215 Wiefelstede, 28.01.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1265/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

118. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146);
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	18.02.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.03.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.03.2019	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 118. Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 118. Flächennutzungsplanänderung lag in der Zeit vom 28.12.2018 bis einschließlich 28.01.2019 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 19.12.2018. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 19.12.2018 - 28.01.2019 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.12.2018 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Entwurf der 118. Flächennutzungs-planänderung einschließlich der Begründung sind beigefügt. Die Änderungen und Ergänzungen wurden farblich markiert.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

b) Weiter stellt der Rat die 118. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Planzeichnung Endfassung
- Begründung Endfassung
- Bestand Biotoptypen

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede
118. Änderung des Flächennutzungsplanes

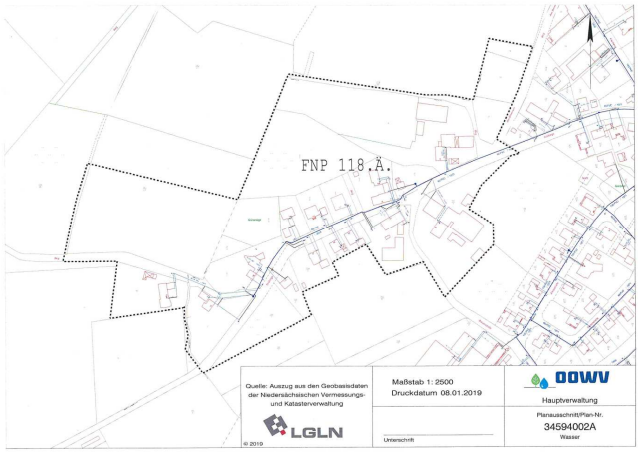
Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 28.01.2019	Die durch den Planbereich verlaufende Grenze der Schutzzone IIIB des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Nethen sollte gemäß § 5 Abs. 4 BauGB entsprechend dem Planzeichen Nr. 10.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung nachrichtlich übernommen werden.	Die Anregung wird berücksichtigt, die Planzeichnung wird ergänzt.
		Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Der Hinweis wird beachtet; der Antrag wird rechtzeitig gestellt.
		Meine untere Naturschutzbehörde hat festgestellt, dass bei der Bewertung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts auf Seite 36 der Begründung) die Gesamtsumme in der Bilanzierung nicht stimmt. Unter Berücksichtigung eines weiteren Multiplikationsfehlers beim mesophilen Grünland ergibt sich anstatt 14.578 ein Kompensationsflächenwert von 9.762. Meines Erachtens ergibt in der Tabelle 1 bei der Bewertung der Anpflanzung die Summe aus den Flächenwerten für artenarmes Intensivgrünlang (206 m²) und mesophiles Grünland (117 m²) nicht 343 m², sondern 323 m².	Die Hinweise werden beachtet, die Bilanzierung wird überarbeitet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	In der Tabelle 2 ergibt meines Erachtens bei der Bewertung der Eingriffsfläche 3 die Summe aus den Flächenwerten für die Eingriffsfläche 3 und der dort aufgeführten privaten Grünfläche nicht 1.280 m², sondern 3.090. Die Werteinheiten von 3.855 sind hier doppelt aufgeführt, aber richtigerweise nicht aufsummiert, so dass die Zahl 3.855 einmal zu streichen ist. In der Tabelle 2 ist meines Erachtens bei der Bewertung der Eingriffsflächen 4 und 5 die Grundflächenzahl vertauscht worden mit den entsprechenden Folgefehlern bei den einzelnen Flächenwerten und Werteinheiten - so mein Abgleich mit der Abbildung 1 im Kapitel 2.2 des Umweltberichts auf Seite 31 der Begründung. Die sehr komplexe Bilanzierung ist somit noch überarbeitungswürdig.	Die Hinweise werden beachtet, die Bilanzierung wird 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. Die Bilanzierung wird überarbeitet (siehe oben).
		Das neu zu ermittelnde Kompensationsdefizit soll im Flächenpool "Horstbüsche" ausgeglichen werden. Hierzu ist meiner unteren Naturschutzbehörde eine aktuelle Übersicht über das "Ökokonto" zu übersenden.	Der Hinweis wird beachtet. Dem Landkreis wird die gewünschte Übersicht übersandt. Eine Teilkompensation erfolgt auf externen Flächen. Der Nachweis und die Übersicht über diese externen Maßnahmen erfolgt bis zum Feststellungsbeschluss.
		Der Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung ist nicht dem gegenüber dem Vorentwurf im südwestlichen Bereich erweiterten Planbereich angepasst worden. Das ist nachzuholen. Dieser Teil der Planung (Flurstück 17/1 der Flur 9, Gemarkung Wiefelstede) hat auch nicht an der Auslegungsbekanntmachung in der NWZ am 19.12.2018 teilgenommen und wäre daher nicht genehmigungsfähig, so dass zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit dieser 118. Flächennutzungsplanänderung eine Wiederholung dieses Verfahrensschrittes angeregt wird.	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.
		Der letzte Absatz im Kapitel 3.1.2 der Begründung ist auf diese 118. Änderung des Flächennutzungsplans zu beziehen, nicht auf die parallele verbindliche Bauleitplanung ("Entwurf des Bebauungsplanes."). Im Kapitel 3.2.5 der Begründung sollten die Ausführungen zum Grundwasserschutz überprüft und gegebenenfalls korrigiert werden. Meines Erachtens wird mit der Einleitung der zahlreichen Gefährdungspotentiale für das Grundwasser durch den Satz "Folgende Hinweise zum Grundwasserschutz sind zu beachten" der Sinn in das Gegenteil verkehrt. Ich gehe daher von einer verkürzten Wiedergabe der Stellungnahme des OOWV aus. Die Kapitel 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 der Begründung sollten noch sprachlich überarbeitet werden.	Die Hinweise werden beachtet, die Ausführungen in der Begründung werden angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	LWK Niedersachsen – Bezirksstelle OL-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg 23.01.2019	Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Im Vorfeld der o. g. Bauleitplanung wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation erstellt. Im Ergebnis des Immissionsschutzgutachtens bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 31.07.2018	Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes sind uns keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund (Torf, Mudde, Schlick) an. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:201012 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die Hinweise zum Boden werden zur Kenntnis genommen; diese sind bereits in der Begründung enthalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	EWE Netz GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede 08.01.2019	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.	
		Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand fuhren. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitLingsplaene-abrufen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.	Der Hinweis wird beachtet.
		Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032248.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	OOWV, Georgstraße 4, 26919 Brake, 28.01.2019	in unserem Schreiben vom 07.08.2018 - AP-LW-AWL/18/JW - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.  	Die Stellungnahme enthält Hinweise zu Versorgungsanlagen, die beachtet werden. Zudem enthält die Stellungnahme Hinweise zum Grundwasserschutz die in der Erschließungsplanung beachtet werden. Die Anlage wird beachtet.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 04.01.2019

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

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 118. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5000 (AK5)

Maßstab: 1 : 5.000

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

© 2012 LGLN

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

Planverfasser

Die 118. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 die Aufstellung der 118. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2018 in der Nordwest-Zeitung bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 dem Entwurf der 118. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2018 in der Nordwest-Zeitung und vom 19.12.2018 bis 28.01.2019 auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht.

Der Entwurf der 118. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.12.2018 bis 28.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 118. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am .....beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Genehmigung

Die 118. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrag:

Beitrittsbeschluss

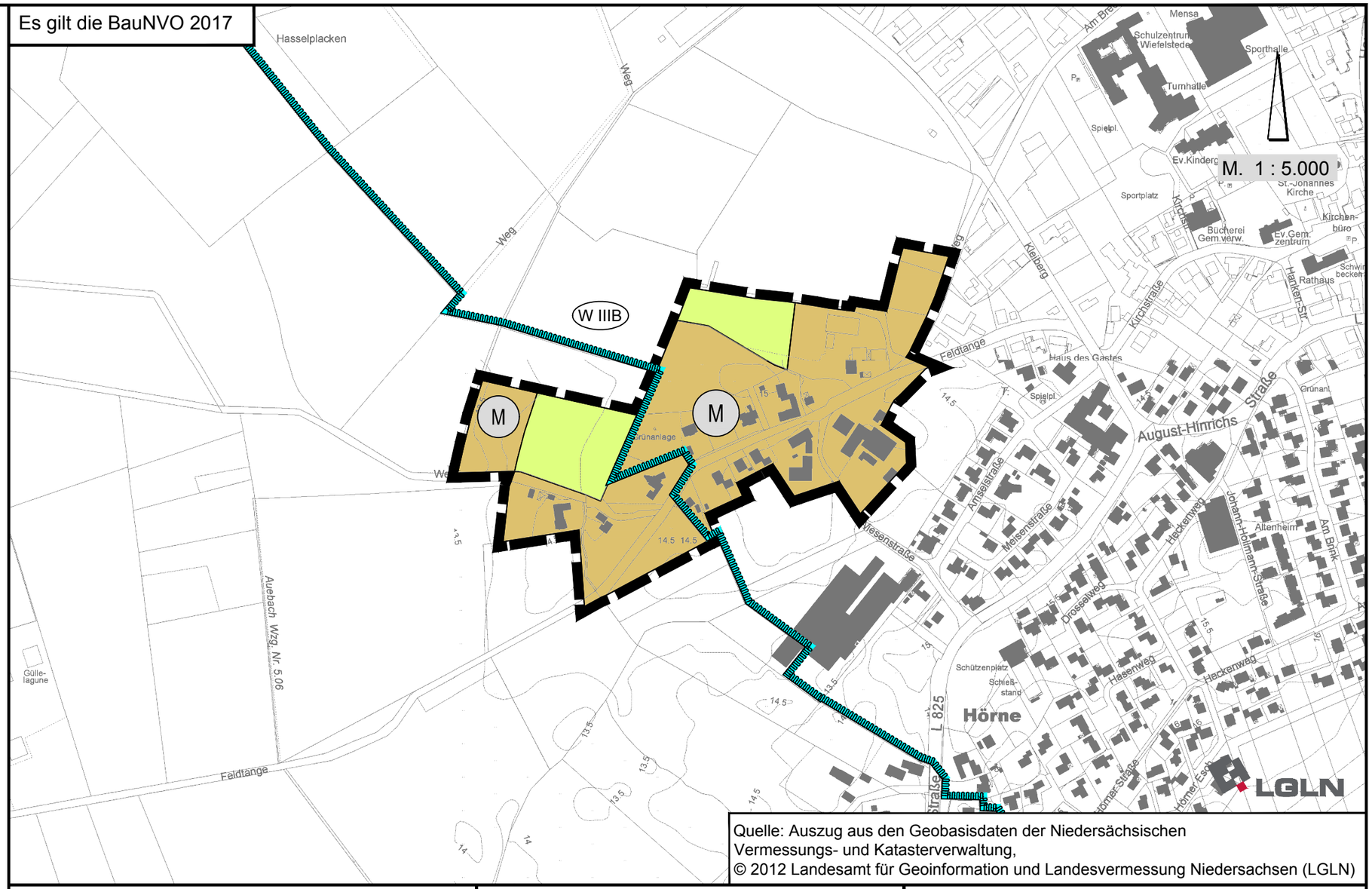
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Die 118. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

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

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 118. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.
Die 118. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 118. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 118. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

M — Gemischte Baufläche

Flächen für die Landwirtschaft

Geltungsbereich der FNP-Änderung

Nachrichtliche Übernahme

W IIIB — Wasserschutzzone IIIB des Trinkwassergewinnungsgebietes Nethen

Gemeinde Wiefelstede

118. Flächennutzungsplanänderung

Endfassung
Stand: Februar 2019

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

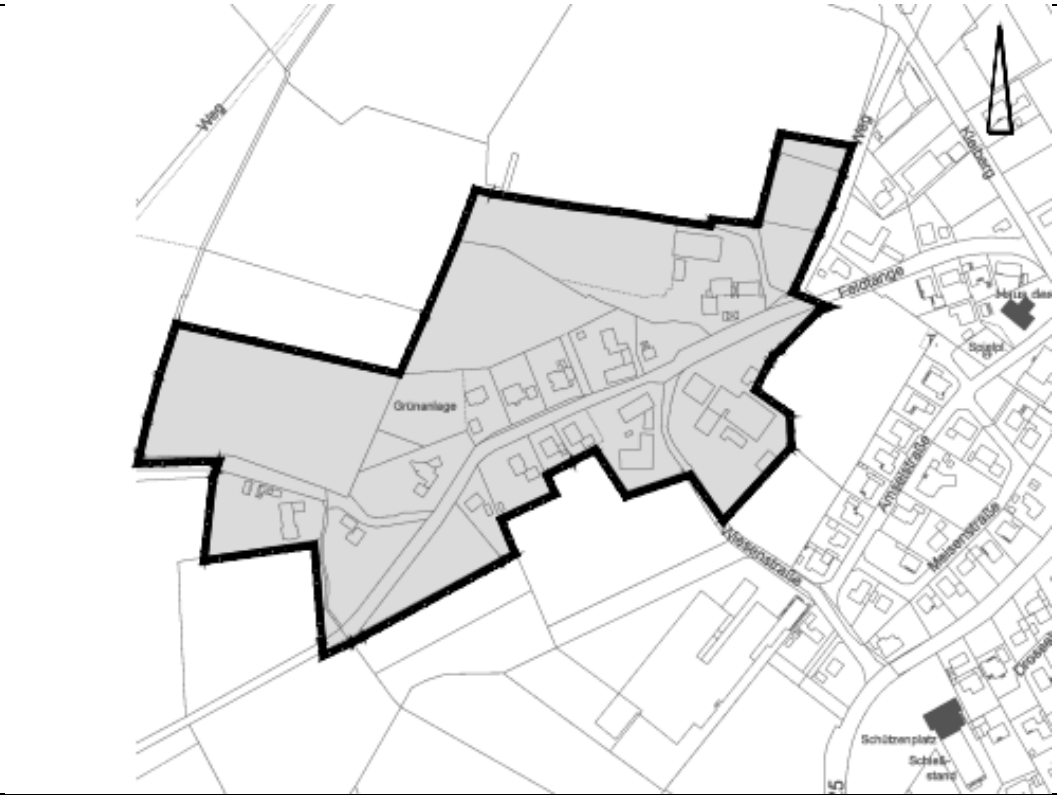
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

118. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan

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 Änderungsbereich....4
1.4 Beschreibung des Plangebietes....4
1.5 Planungsrahmenbedingungen....5
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm....5
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm....5
1.5.3 Flächennutzungsplan....5
1.5.4 Bebauungspläne....5

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

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG....7
3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung....7
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange....7
3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange....9
3.2 Relevante Abwägungsbelange....10
3.2.1 Belange der Raumordnung....10
3.2.2 Verkehrliche Belange....11
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse....11
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung....13
3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft....14
3.2.6 Boden....15
3.2.7 Klimaschutz....16
3.2.8 Belange der Landwirtschaft....16
3.2.9 Denkmalpflege....16

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG....16

5. ERGÄNZENDE ANGABEN....16
5.1 Ver- und Entsorgung....16
5.2 Daten zum Verfahrensablauf....17

TEIL II: UMWELTBERICHT 18

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

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 25
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 25
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 25
2.1.2 Fläche und Boden 28
2.1.3 Wasser 28
2.1.4 Klima und Luft 29
2.1.5 Landschaft 30
2.1.6 Mensch 30
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 31
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 31
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 31
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 33
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 33
2.2.3 Auswirkungen auf Wasser 33
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 33
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 33
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 34
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 34
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 34
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen 35
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 35
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 35
2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 39
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 40
2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen 40

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 40
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 40
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 41
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen 42

ANLAGEN
Bestandsplan Biotoptypen

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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Änderungsbereich

Der ca. 9,2 ha große Änderungsbereich erfasst einen Bereich nördlich und südlich der Gemeindestraße „Feldtange“ und westlich der Straße „Am Breeden“ Der genaue Änderungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Grundzentrums Wiefelstede. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die durch bebaute Grundstücke an der Straße „Feldtange“, landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen und raumwirksame Gehölzstrukturen geprägt sind. Die vorhandene Bebauung an der Straße „Feldtange“ stellt sich als Mischung aus Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen dar. Der gewerbliche Standort mit einer Zimmerei befindet sich im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes. Die landwirtschaftlichen Hofstellen (Betrieb mit Rinderhaltung, Garten- und Landschaftsbaubetrieb) liegen im südöstlichen Abschnitt. Im Westen befindet sich eine Tierarztpraxis. Insgesamt sind 10 Wohngrundstücke mit teilweise großen Gartengrundstücken vorhanden. Die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen stellen sich als Acker- und Grünlandflächen dar. Randlich und auf der östlichen Hofstelle sind wertgebende Gehölzstrukturen und Gräben vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes ist im nördlichen, westlichen und südwestlichen Anschluss durch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen geprägt. Im südöstlichen Umfeld sind eine gewerbliche Ansiedlung und Wohnhaussiedlungen vorhanden. In nordöstlicher Umgebung befinden sich Wohngrundstücke im Außenbereich und ein Busunternehmen. Zudem sind im Umfeld des Plangebietes einige landwirtschaftliche Betriebe mit emittierender Tierhaltung vorhanden. In ca. 500 m Entfernung im Richtung Südosten befindet sich die Ortsmitte mit zahlreichen Versorgungsstrukturen. Das Schulzentrum mit Sportangeboten und Kindergarten liegt in ca. 500 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

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

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet. Der Planbereich gehört zu einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Der Planbereich liegt zudem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Des Weiteren verläuft durch das Plangebiet ein regionaler bedeutsamer Wanderweg. Die Festsetzung eines Dorfgebietes mit überwiegend bestandssichernden Festsetzungen und nur wenigen Entwicklungsflächen steht den raumordnerischen Vorgaben nicht entgegen.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Die Siedlungslage befindet sich überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich und ist somit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich der Betrieb für Haustechnik und die Zimmerei sind im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen gehören zum Außenbereich und sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Nordosten gewerbliche Bauflächen, im Osten gemischte Bauflächen und im Süden gewerbliche Bauflächen.

1.5.4 Bebauungspläne

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

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede möchte die dörfliche Lage an der Straße „Feldtange“ planerisch beordnen, um eine Konfliktbewältigung zwischen der sich entwickelnden Landwirtschaft, dem vorhandenen Gewerbe und der dörflichen Wohnbebauung zu erzielen. In diesem Zusammenhang sollen auch eine Nachverdichtung auf Wohngrundstücken und die Schaffung von zusätzlichen dörflichen Wohngrundstücken erfolgen. Hierdurch soll einerseits der Landwirtschaft Raum für die erforderliche Entwicklung eingeräumt werden und andererseits auch der Bedarf nach großen Wohngrundstücken in dörflicher Lage gedeckt werden. Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum und zum Schulzentrum ist der Bereich Feldtange geeignet, um dort zusätzliche Wohnbebauung anzusiedeln.

Die Flächennutzungsplanänderung soll die vorhandene Siedlungslage mit den bebauten Grundstücken an der Feldtange erfassen und wie folgt abgerundet werden:

- Im Norden, Süden und Osten zur Schaffung von zusätzlichen dörflichen Wohngrundstücken,
- im Westen zur planungsrechtlichen Absicherung für den Neubau einer Stallanlage für die östliche Hofstelle,
- und im Norden die planungsrechtliche Absicherung von dem Betrieb der Zimmerei zugehörigen Grundstücksflächen.

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

Aufgrund der im Umfeld gelegenen landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbegebiete wurden ein Geruchsgutachten und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Geruchsuntersuchung hat gezeigt, dass in dem Bereich, wo die neuen Wohngrundstücke geschaffen werden sollen, die zulässigen Richtwerte gemäß der GIRL eingehalten werden. Auch im Bereich der vorhandenen Bebauung werden diese Werte überwiegend eingehalten. Die schalltechnische Untersuchung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschimmissionen für die Entwicklungsflächen hat ergeben, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärm und die Richtwerte für Gewerbelärm eingehalten werden. Vorsorglich wurden jedoch Maßnahmen zum schutz vor Verkehrslärm empfohlen.

Um die Umsetzung der Siedlungsentwicklung durch Festsetzung eines Dorfgebietes in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern, ist eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen und gewerblichen Bauflächen in eine gemischte Baufläche erforderlich. Hierzu wird die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 146 „Wiefelstede, Feldtange“ aufgestellt.

Da mit der Realisierung der o.g. Zielsetzung der Bedarf nach Wohngrundstücken gedeckt werden kann und eine Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen erfolgt, sieht die Gemeinde die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauflächen ausreichend begründet und mit dem 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (gemäß § 1 Absatz 5 BauGB und § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB) vereinbar.

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

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

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

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden sind 20 Stellungnahmen eingegangen, davon 11 ohne Anregungen, Bedenken und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenden Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

<u>Landkreis Ammerland</u>

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

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

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

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

Der Hinweis zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird beachtet, die Flächennutzungsplanänderung wird angepasst. Es werden neben der gemischten Baufläche auch Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

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

Ammerländer Wasseracht

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

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

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

GASCADE Gastransport GmbH, PLEdoc GmbH

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

EWE Wasser GmbH

Aus abwassertechnischer Sicht gibt es seitens der zuständigen Fachbehörde generell keine Sachverhalte, die gegen den Bebauungsplan sprechen. Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung beachtet und in die Begründung aufgenommen.

EWE Netz GmbH

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

OOWV

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

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

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

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

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

3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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 Anregung Schutzzone IIIB wird berücksichtigt, die Planzeichnung wird ergänzt.

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 Feststellungsbeschluss.

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

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.

Die redaktionellen Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet, die Planunterlagen wurden redaktionell angepasst.

LWK Niedersachsen

Im Vorfeld der o. g. Bauleitplanung wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation erstellt. Im Ergebnis des Immissionsschutzgutachtens bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. 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 Schaffung von Grundstücken für zusätzliche Wohnbebauung entspricht der raumordnerischen Vorgabe (RROP) für das Grundzentrum Wiefelstede, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

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

3.2.2 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

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

- **ÖPNV-Versorgung**

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

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Lärmimmissionen**

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

<u>Gewerbelärm</u>

In die Untersuchung wurden der Zimmereibetrieb und der landwirtschaftliche Betrieb im Änderungsbereich eingestellt. Zudem wurden in der Umgebung des Plangebietes die gewerblich genutzten Flächen in den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 127 und 141 (Lagerbetrieb) sowie die betrieblichen Anlagen eines Busunternehmens beurteilt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sowohl tagsüber, als auch nachts bei den Entwicklungsflächen unterschritten werden. Aus der Untersuchung lässt sich ableiten, dass die Lärmimmissionen auch einer weiteren baulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Entwicklung der Zimmerei gewollt und möglich ist.

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

Verkehrslärm

Diesbezüglich wurde die Vorbelastung der Straßen „Feldtange“ und „Kleiberg“ untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 in Bezug auf Verkehrsgeräusche im Tag- und Nachtzeitraum auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden. Da die Nachtwerte Beurteilungspegel über 45 dB(A) erreichen, wurden im Gutachten die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume empfohlen. Diese werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

- **Geruchsimmissionen**

Der Siedlungsraum ist durch landwirtschaftliche Immissionen vorbelastet, da sich im Plangebiet und im Umfeld landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung befinden. Zudem ist im Änderungsbereich der Neubau eines Stallgebäudes vorgesehen. Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsemissionen hat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Untersuchung der Immissionssituation auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) durchgeführt.[2]

Im Rahmen dieser Ermittlung sollte insbesondere geprüft werden, ob die geplante städtebauliche Weiterentwicklung der Entwicklungsflächen im Norden und Osten, unter Berücksichtigung der im Umfeld dieser Planfläche gelegenen Geruchsemittenten, mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Die Geruchsemissionen von 4 landwirtschaftlichen Hofstellen wurden in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Für einen Betrieb wurde eine Betriebserweiterung angenommen. Bei den anderen Betrieben konnte die Berücksichtigung einer Betriebserweiterung unberücksichtigt bleiben, da in einem Fall eine Betriebserweiterung mittelfristig ausgeschlossen wurde und in den anderen Fällen bereits eine Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten durch bestehende Festsetzungen von Baugebieten besteht oder aber eine Betriebserweiterung würde nur zu irrelevanten Beiträgen zur Geruchsgesamtbelastung im Plangebiet führen würde. Für ein Dorfgebiet gilt ein Immissionsgrenzwert[3] von 0,15 entsprechend der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009). In begründeten Einzelfällen sind Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich (= 0,25) möglich.

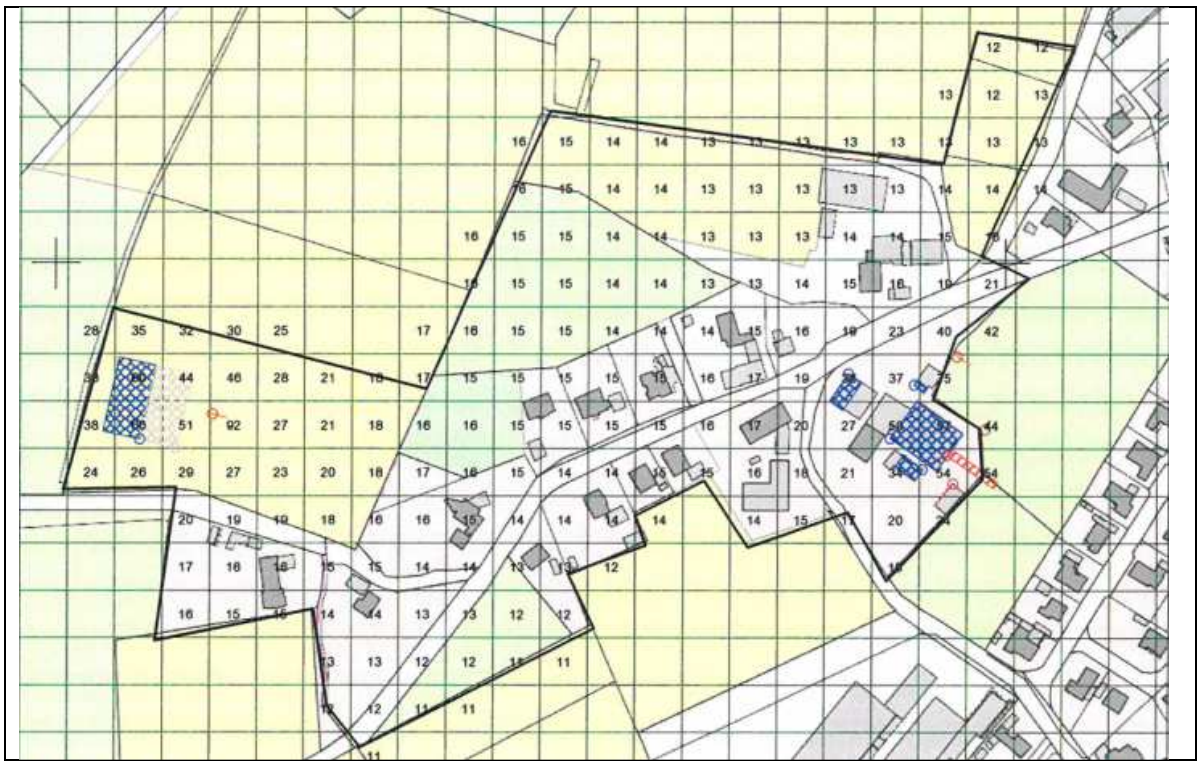
Im den Teilbereichen des Plangebietes, in dem neue Wohnbebauung zugelassen werden soll, erreicht die belästigungsrelevante Kenngröße einen Wert von bis zu 15 %. Damit bestehen aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Auch an den bereits vorhandenen und überplanten Wohnhäusern wird zum überwiegenden Teil der Grenzwert der Geruchsbelastung für Wohnen im Dorfgebiet eingehalten. Nur an zwei Wohnhäusern liegt die belästigungsrelevante Kenngröße über 15 %. Die belästigungsrelevante Kenngröße liegt jedoch nicht über 20 %. Ein Wert von bis zu 20 % kann für Einzelfälle z. B. dann tolerierbar sein, wenn sich die betroffenen Wohnhäuser, wie im vorliegenden Fall, im Randbereich zum Außenbereich befinden. Aus der Ausbreitungsrechnung lässt sich ableiten, dass die Geruchsimmissionen einer weiteren baulichen Entwicklung auch auf anderen Flächen nicht entgegenstehen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung.

---

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.



3.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Im Rahmen 118. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung), der neben weiteren Umweltbelangen die Belange von Natur und Landschaft beinhaltet. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden auch die Eingriffsregelung und die Vorgaben des Artenschutzes abgehandelt.

- **Natura-2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 2,5 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.[4]

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

- **Eingriffsregelung**

Die Wallhecken und die älteren Baumbestände im Plangebiet bleiben in ihrer aktuellen Ausprägung bestehen. Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht, die für dörfliches Wohnen und gegebenenfalls Gewerbe sowie für eine landwirtschaftliche Nutzung auf Grünland- und Ackerflächen umgesetzt wird.

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

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 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

Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung und der Schmutzwasserentsorgung wurde durch das Ingenieurbüro Heinzelmann ein Entwässerungskonzept erstellt.[5] 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. Eine Rückhaltung im Plangebiet ist nicht erforderlich. Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene und ggf. anzupassende Schmutzwasserkanalisation abgeführt.

- **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.

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

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

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

b) während der Nutzung

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

3.2.6 Boden

Im Untergrund des Planungsgebietes sind nach Aussage des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund (Torf, Mudde, Schlick) an. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

3.2.7 Klimaschutz

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

3.2.8 Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Planung sind die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausreichend berücksichtigt. Im Plangebiet wird ein Stallneubau durch eine Baufläche gesichert. Die verbleibende Ackerfläche wird als landwirtschaftliche Fläche weiter genutzt. Durch das Gutachten der Landwirtschaftskammer konnte nachgewiesen werden, dass die vorhandenen und geplanten Nutzungen nebeneinander existieren können.

3.2.9 Denkmalpflege

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

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der gesamte Änderungsbereich wird als gemischte Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG. Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über folgende Internetseite abrufen werden: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene

Die Abwasserbeseitigung 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).

5.2 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
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

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

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

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Wiefelstede führt die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, um auf einer Fläche von 9,3 ha landwirtschaftliche Flächen und gewerbliche Bauflächen in gemischte Bauflächen umzuwandeln. Ein Teilbereich nördlich der Feldtange ist bereits als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Für die anderen Flächen existiert keine Darstellung im FNP.

Zielsetzung ist eine planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Bebauung, die Schaffung zusätzlicher Wohngrundstücke und die Absicherung zusätzlicher Nutzungen der bestehenden Handwerks und Landwirtschaftsbetriebe.

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

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 146 zur Entwicklung eines Dorfgebietes aus den gemischten Bauflächen aufgestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1 (5) BauGB: Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.	Mit der 118. FNP-Änderung wird der Geltungsbereich als Gemischte Baufläche dargestellt. Zuvor war ein Teilbereich nördlich der Feldtange als Gewerbe dargestellt; für die restlichen Flächen existiert keine Darstellung. Die FNP-Änderung soll zum einen die Bestandsbebauung sichern und zum anderen der steigenden Wohnungsnachfrage Rechnung tragen. Dem Klimaschutz wird auf nachgeordneter Planungsebene durch Festsetzungen zum Baumerhalt/Wallheckenschutz und durch Festsetzungen öffentlicher Grünflächen Rechnung getragen.
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...	Durch das geplante Wohngebiet wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.
§ 1 (6) Nr. 7 b) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen … die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 2,5 km südlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.[6] Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.
§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Die Planung erfolgt an einem Standort, der im FNP z. T. bereits als Gewerbefläche dargestellt ist. Zudem befinden sich bereits Wohngebäude entlang der Feldtange. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird daher insofern entsprochen, als dass eine Inanspruchnahme von Boden im Außenbereich vermieden wird und im Bereich der bestehenden Bebauung eine Verdichtung stattfindet.
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Die Belange des Klimaschutzes werden nicht auf FNP-Ebene geregelt, sondern werden entsprechend auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplanebene) berücksichtigt.

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass ► *die biologische Vielfalt,* ► *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie* ► *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft* *auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*	Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Diesem Vermeidungsaspekt wird auf der nachfolgenden Planungsebene durch Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (vgl. Kap. 2.3.) Rechnung getragen.
§ 20 (2) Teile von Natur und Landschaft können geschützt werden *1. nach Maßgabe des § 23 als Naturschutzgebiet,* *2. nach Maßgabe des § 24 als Nationalpark oder als Nationales Naturmonument,* *3. als Biosphärenreservat,* *4. nach Maßgabe des § 26 als Landschaftsschutzgebiet,* *5. als Naturpark,* *6. als Naturdenkmal oder* *7. als geschützter Landschaftsbestandteil*	In rd. 2,4 km Entfernung (südlich) liegt das Naturschutzgebiet „Mansholter Holz und Schippstroht an der Nutteler und Bokeler Bäke“ (NSG WE 00279). Rund 2 km südöstlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Wandflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Das LSG dient dem Schutz des FFH-Gebiets „Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke“.[7] Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den geschützten Bereichen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung nicht erkennbar.
§ 29 (1) Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist *1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,* *2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,* *3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder* *4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätte bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.*	Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Wallhecken die gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile gelten. Diese werden in ihrer aktuellen Ausprägung erhalten.
§ 30 (1) Gesetzlich geschützte Biotope: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt.	Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

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

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

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

Die Ziele des Artenschutzes werden in Kapitel 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes behandelt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

Durch die Darstellung als Gemischte Baufläche wird eine höhere Versiegelungsrate ermöglicht und somit ein Anstieg des Oberflächenabflusses begründet. Die schadlose Oberflächenentwässerung des Geltungsbereichs wurde durch ein Entwässerungskonzept nachgewiesen. Eine erhebliche Änderung des Wasserhaushaltes wird mit der Planung nicht erwartet.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

In der schalltechnischen Untersuchung[8] zu gewerblichen und verkehrlichen Geräuschimmissionen wurden keine Beeinträchtigungen des Plangebietes ermittelt. Die Richtwerte für Gewerbelärm und die Orientierungswerte für Verkehrslärm werden sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten bzw. eingehalten. Aus Vorsorgegründen werden jedoch Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen und für Schlafräume aufgenommen.

Das olfaktorische Gutachten[9] hat für den überwiegenden Teilbereich des Plangebietes keine Beeinträchtigung ergeben. Die Orientierungswerte (bis 15 %) werden für diese Bereiche eingehalten. Lediglich an zwei bestehenden Wohnhäusern wurden die Orientierungswerte minimal überschritten (15-20 %). Für diese zwei Wohnhäuser kann die geringfügige Überschreitung bis maximal 20 % im Einzelfall jedoch als tolerierbar angenommen werden, da sich die betroffenen Wohnhäuser im Randbereich zum

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

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

	Außenbereich befinden. In der Nachbarschaft werden Flächen landwirtschaftlich genutzt, wodurch es zu zeitlich begrenzten Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen kann. Bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und zu tolerieren.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan[10] *Für das Plangebiet liegen keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.*	

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind[11]. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

10 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)[12]: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind[13], liegt ein Verstoß gegen*

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

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

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

<u>Europäische Vogelarten und Fledermäuse</u>

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

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) bieten die Gehölze der (Wall-)Hecken und Hausgärten sowie die weiteren Siedlungsgehölze geeignete Lebensraumpotentiale für Vogel- und Fledermausarten[14]. Die älteren Baumbestände können potentielle Nistplätze für Vögel sowie Quartiersstandorte für Fledermäuse bieten. Die halbruderale Gras- und Staudenflur und Ruderalgebüsche im Südwesten des Plangebietes können von Bodenbrütern genutzt werden.

---

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

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

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

Auf den Grünlandflächen liegt aufgrund der teilweise intensiven Nutzung ein verhältnismäßig geringes Potential für Bodenbrüter vor, wobei sich einige dieser Flächen zu höherwertigen Biotopen entwickeln und somit gleichzeitig auch attraktiver für anspruchsvollere Vogelarten werden. Aufgrund der Siedlungsnähe ist die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten, speziell in Siedlungsnähe, eine Gefährdung bedeuten.

Sonstige Artgruppen

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

1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

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

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

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels[15] erfasst.

❑ ***Derzeitiger Zustand***

<u>Pflanzen</u>

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

Im September 2017 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes. In der folgenden Tabelle sind die vorgefundenen Biotoptypen des Plangebietes[16] dargestellt.

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

Code	Biotoptyp / Ausprägung
HWS	Wallhecken
HWM **HWB**	Innerhalb des Plangebietes sind mehrere gesetzlich geschützte Wallhecken (HWS: Strauch-Wallhecke; HWM: Strauch-Baum-Wallhecke; HWB: Baumwallhecke) vorhanden. Insbesondere die Baum-Wallhecken bestehen aus alten Eichenbeständen (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von bis zu 100 cm. Weitere Baumarten sind u. a.: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*).
HFS	Feldhecken
HFM **HFB**	Entlang der Grenzen der landwirtschaftlich genutzten Flächen strukturieren Feldhecken (HFS: Strauchhecken; HWM: Strauch-Baumhecken; HFB: Baumhecken) die Landschaft. Hier sind nur vereinzelt ältere Bäume mit bis zu 60/70 cm Stammdurchmesser. Die Feldhecken bestehen u. a. aus: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Haselnuß (*Corylus avellana*).
FGR	Gräben
FGR/UHM	Entlang der Wege im Plangebiet verlaufen vereinzelt nährstoffreiche Gräben, die teilweise periodisch trocken fallen. Die Böschungsvegetation besteht aus einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (u. a.: Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Flatter-Binse (*Juncus effusus*)).
GEb/BRS	Grünland
GI **GI/GM** **GW**	Im Südwesten des Plangebietes befinden sich kleine intensiv genutzte Grünlandflächen (GI, GW), die zur Beweidung oder im Zuge der Tätigkeiten der Tierarztpraxis genutzt werden. Eine weitere Fläche, auf der die Beweidung und Unterhaltung weitestgehend eingestellt wurde, weist eine Vegetation extensiver Standorte (GEb) auf, mit Ansätzen zum Übergang zu naturnahem Sukzessionsgebüschen (BRS). Die zentrale nördliche Grünlandfläche weist überwiegend (zu ca. 2/3) Kennarten des Intensivgrünlandes auf (u. a.: Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Krauser Ampfer (*Rumex crispus*)); vereinzelt kommen aber auch mesophile Kennarten vor (z. B. Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnlicher Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*)).
UHM/BRR	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
UHM/BRS	Angrenzend an die extensiv genutzte Fläche mit Übergang zum Sukzessionsgebüsch ist die Sukzession bereits weiter fortgeschritten. Der Hauptbiotoptyp ist hier eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Der Sukzessionsaufwuchs besteht hier, wie auch auf der angrenzenden Fläche, hauptsächlich aus jungen Hänge-Birken (*Betula pendula*). Der Rand dieser Fläche wird dann von relativ dichtem Brombeergebüsch eingenommen.
AS	Acker- und Gartenbaubiotope
EGB	Die Ackerflächen (AS) liegen im Norden und im Westen des Plangebietes. Ein Teilbereich der Nordöstlichen Fläche wird zum Anbau von Blumen und Gartengemüse genutzt (EGB).

16 Siehe Anlage: Biotoptypenkarte

GRA	Grünanlagen
GRT **BZH** **HSN** **HEA** **PHG**	Nur sehr kleine Bereiche werden von Artenarmen Scherrasen (GRA) und Trittrasen (GRT) im Plangebiet eingenommen. Diese Bereiche befinden sich insbesondere neben oder auf den Wegen. Die Zierhecke (BZH) und die Siedlungsgehölze (HSN, HEA, PHG) befinden sich unmittelbar angrenzend an die Wohngrundstücke oder begleiten die Straßenführung. Sie unterbinden die weiträumigen Sichtbeziehungen und gliedern die Siedlungsstrukturen.
OVWa	Verkehrsfläche
OVWv **OVW/GRT**	Die Straße „Feldtange“ verläuft zentral durch das Wohngebiet und ist asphaltiert. Von dieser Straße gehen vereinzelte Wege ab, die meist nach wenigen Metern entweder gepflastert sind oder sich durch eine offene Bodendecke zu Trittrasenbeständen entwickelt haben.
OFL	Gebäudeflächen
OEL/PHZ **ODL** **ODL/PHZ**	Die bestehende Bebauung besteht aus locker bebauten Einzelhäusern (OEL) und ländlich geprägten Gehöften (ODL), die unmittelbar von neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) mit Obstbäumen und Ziersträuchern umgeben sind. Am zentral südlich gelegenen Plangebietsrand wird zudem eine Fläche als Lagerplatz (OFL) von dem angrenzenden Gartenbaubetrieb genutzt.

Tiere

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

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

Biologische Vielfalt

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

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurden relativ viele Biotoptypen für die Größe des Plangebietes und der stark anthropogen überprägten Landschaft erfasst. Obwohl einige Bereiche aufgrund ihrer Ruderalisierung, Sukzession oder extensiven Nutzung bereits entsprechend anspruchsvollere Pflanzenarten aufweisen, ist die floristische Artenvielfalt relativ gering.

Da kein faunistisches Gutachten für das Plangebiet erstellt worden ist, können keine konkreten Aussagen zur faunistischen Vielfalt im Plangebiet gemacht werden. Allerdings ist auch hier aufgrund des anthropogenen Einfluss nicht mit einer hohen biologischen Vielfalt zu rechnen.

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

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

2.1.2 Fläche und Boden

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Der überwiegende, zentrale Bereich des Plangebiets ist von mittlerem Pseudogley-Podsol geprägt. Im Osten des Plangebietes liegt ein mittlerer Podsol vor; ein kleiner Bereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze besteht aus tiefem Tiefumbruchboden aus Hochmoor. Die dominierende Bodenart besteht aus Sand; im Bereich des Tiefumbruchbodens sind einzelne Schichten aus Hochmoortorfresten vorhanden.[17] Für die zentrale Grünfläche (GI/GM) wurde ein Bodengutachten erstellt.

In diesem Bereich wurden wasserstauende Geschiebelehmschichten ermittelt.[18] Durch die Bestandsbebauung sind Teilbereiche im Plangebiet bereits versiegelt. Auf diesen versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen außer Kraft gesetzt.

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

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.[19]

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

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

2.1.3 Wasser

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Der Grundwasserflurabstand kann im Plangebiet je nach Geländehöhe bei mindestens 0,5 bis 2,5 m liegen.[20] Bei der Baugrunduntersuchung im Bereich der zentralen Grünfläche (GI/GM) wurde jedoch bis 3 m Tiefe kein Grundwasser festgestellt.[21]

---

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

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

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

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

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

Der Grundwasserkörper gehört zum „Leda-Jümme Lockergestein rechts“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist jedoch als schlecht bewertet.[22] Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird im überwiegenden Plangebiet als mittel angegeben. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist das Schutzpotenzial als gering dargestellt. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 201 bis 250 mm/a; im Nordosten beträgt die Grundwasserneubildung für einen kleineren Bereich 251 bis 300 mm/a.[23] Somit wird ein besonderer Schutzbedarf für die Grundwasserneubildung begründet.

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

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

Alle Planungen und Maßnahme sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Überschwemmungsgebiete sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.[24]

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

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

2.1.4 Klima und Luft

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Wiefelstede liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 792 mm.[25]

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

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

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

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

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert.

---

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

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

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

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

Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

❑ ***Derzeitiger Zustand***

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.[26]

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

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

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

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

2.1.6 Mensch

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Das Plangebiet ist entlang der Straße „Feldtange“ durch eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe, einer Tierarztpraxis und landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen erschlossen. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich bearbeitet. Eine Erholungsnutzung ist daher im Plangebiet nicht gegeben.

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

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

Eine relevante verkehrsbedingte Lärmvorbelastung durch die Landesstraßen L 824 und L 825 ist durch die abschirmende Bebauung und die Entfernung zwischen Plangebiet und Landstraßen nicht gegeben. Eine lärmtechnische Untersuchung der Straßen „Feldtange“ und „Kleiberg“ hat ergeben, dass die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts zum Schutz vor für Verkehrslärm im Bereich der bestehenden Bebauung eingehalten werden.

---

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

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

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

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

❑ ***Derzeitiger Zustand***

Als Kulturgüter sind die Wallhecken innerhalb des Plangebiets zu nennen.

Die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet ist als Sachgut zu benennen.

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

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

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

❑ ***Derzeitiger Zustand***

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

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

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

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen. Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt o. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

- Durch die Darstellung des Änderungsbereichs als gemischte Baufläche wird eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit bzw. des Versiegelungsgrades im Vergleich zur aktuellen FNP-Darstellung ermöglicht. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt lediglich einen Teilbereich als Gewerbefläche dar; für den restlichen Teil des Geltungsbereichs existiert keine FNP-Darstellung. Die FNP-Änderung dient der Sicherung der bestehenden Bebauung sowie der Möglichkeit in den unbebauten Bereichen Gebäude zu errichten. Durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146 sind bereits detaillierte Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung sowie zum Erhalt und zur Ergänzung der Gehölzstrukturen getroffen worden. Aufgrund des höheren Detaillierungsgrades erfolgt die Eingriffsbilanzierung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 146.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen. In der nachfolgenden Abbildung sind zum einen die Bereiche zu erkennen, die sich in der Planung gegenüber dem Bestand nicht ändern (schraffierte Bereiche). Zum anderen werden die fünf Bereiche dargestellt, in denen ein Eingriff stattfindet (Eingriffsfläche 1-6). Die Verkehrsflächen sind in die Planung ebenfalls einbezogen.

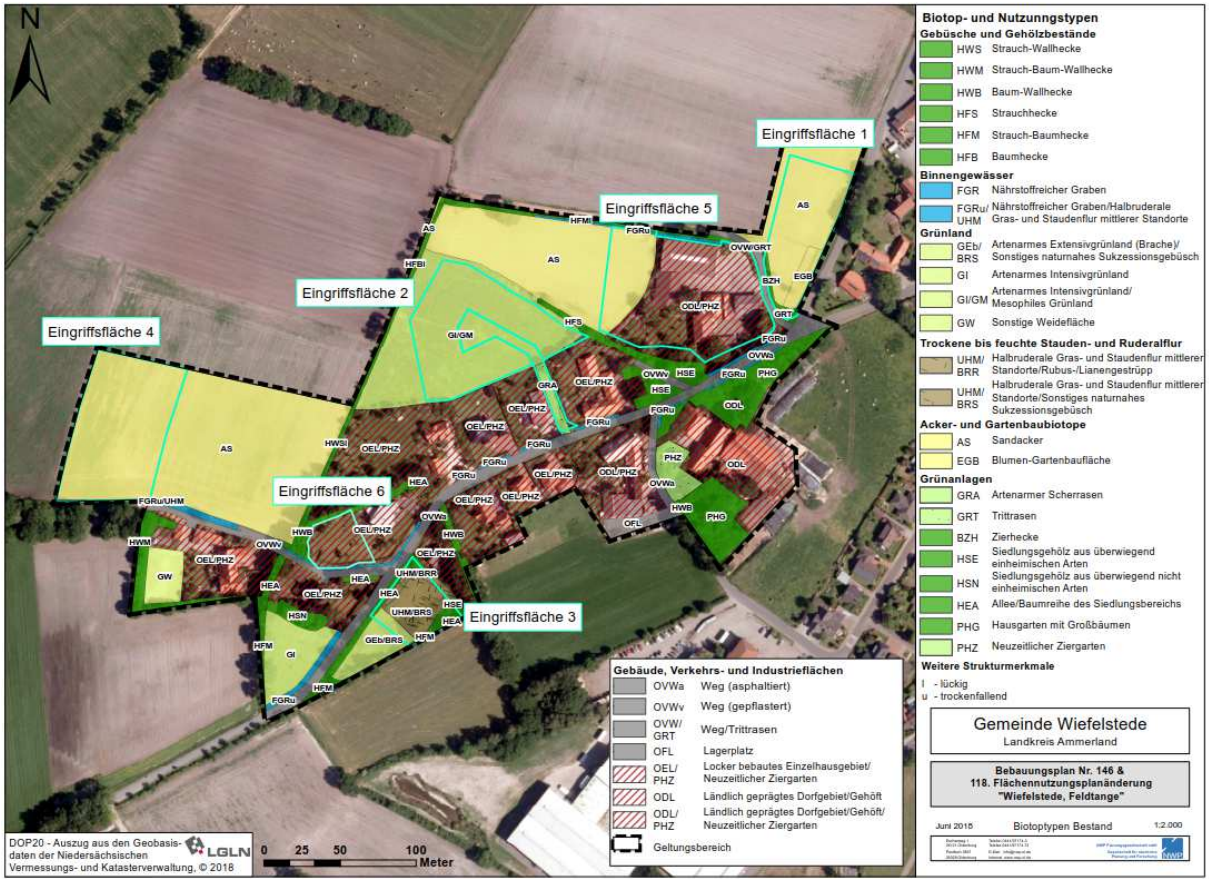


Abbildung 1: Darstellung der Eingriffsflächen 1 bis 6 und der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

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

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

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

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 lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Durch den überwiegenden Erhalt der Gehölze der angrenzenden Flächen mit klimaausgleichender Funktion sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Kleinklimas und der Luftqualität zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

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

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

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

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

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

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

Die schalltechnische Untersuchung[27] der verkehrlichen Geräuschimmissionen hat eine Unterschreitung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet ergeben. Da die Nachwerte Beurteilungspegel über 45 dB(A) erreichen, wurden im Gutachten die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume empfohlen. Die gewerblichen Geräuschemissionen führen zu keiner Überschreitung der Richtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen

Die Geruchsuntersuchung[28] hat gezeigt, dass der einzuhaltende Richtwert von 0,15 gemäß GIRL nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Lediglich im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung wird dieser Wert geringfügig überschritten. Da der Wert jedoch bei ≤ 0,2 bleibt, kann diese Belastung toleriert werden. Eine Beeinträchtigung von Geruchsbelastungen ist daher im Plangebiet nicht gegeben.

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

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter[29]

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

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

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

---

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

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

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

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm:

- Schallschutz für Wohn- und Schlafräume, Büroräume

Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung:

- Erhalt und Ergänzung von Gehölzbeständen,
- Erhalt und Schutz von Wallhecken,
- Erhalt und Aufwertung von landwirtschaftlichen Flächen, Grünflächen und Gartenflächen.

Maßnahmen zum Artenschutz

- Prüfung artenschutzrelevanter Bestände vor Baufeldfreimachung und bei ggf. Festlegung erforderliche Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde,

Sonstige Maßnahmen auf Umsetzungsebene

- Sicherung von Gehölzbeständen und unversiegelt verbleibender Grundflächen während der Bauphase,
- Vermeidung von Verunreinigungen von Boden und Wasser durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc,
- Meldung ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde beim zuständigen Landesamt für Denkmalpflege,
- Meldung von schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bei der zuständige Bodenschutzbehörde.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

➢ *Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen*

Auf nachgelagerter Planungsebene sind plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

➢ *Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs*

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebietsexternen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen. Um zu ermitteln, inwieweit mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind, wird der Zustand der Fläche vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt. Für die Bilanzierung werden den betroffenen und den entstehenden Biotoptypen Wertfaktoren zugeordnet. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibend Kompensationsbedarf. Die Bilanzierung erfolgt gemäß den bereits bekannten Festsetzungen aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146.

Tabelle 1: Bewertung der eingriffsrelevanten Flächen im Plangebiet (Ist-Zustand).

Bestand / Biotoptyp	**Kürzel**	**Fläche [m²]**	**Wertfaktor [WF]**	**Werteinheiten [WE]**
Eingriffsfläche 1 (MD2: Dorfgebiet)				
Sandacker	AS	2.909	1	2.909
Blumen-Gartenbaufläche	EGB	432	1	432
Trittrasen	GRT	44	1	44
Zierhecke	BZH	186	2	372
Weg/Trittrasen	OVW/GRT	8	1	8
	SUMME	**3579**		**3.765**
Eingriffsfläche 2 (MD2: Dorfgebiet)				
Strauchhecke	HFS	3	3	9
Artenarmes Intensivgrünland/Mesophiles Grünland	GI/GM	6.144		
2/3 Artenarmes Intensivgrünland	GI	4.055	2	8.110
1/3 Mesophiles Grünland	GM	2.089	3	6.267
Artenarmer Scherrasen	GRA	287	1	287
	SUMME	**6.434**		**14.673**
Eingriffsfläche 3 (MD2: Dorfgebiet)				
Strauch-Baumhecke	HFM	29	3	87
Artenarmes Extensivgrünland (Brache)/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch	GEb/BRS	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/Trittrasen	OVW/GRT	7	1	7
Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft/Neuzeitlicher Ziergarten	ODL/PHZ	5.670	o. W.	Bestand
	SUMME	**7.388**		**1.792**

Eingriffsfläche 6 (MD2: Dorfgebiet)				
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1.088	1	1.088
Nährstoffreicher Graben (trockenfallend)	FGRu	22	3	66
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	14	3	42
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	133	o. W.	Bestand
Locker bebautes Einzelhausgebiet/Neuzeitlicher Ziergarten	OEL/PHZ	1.451	o. W.	Bestand
	SUMME	**2.708**		**1.196**
Anpflanzung				
Sandacker	AS	2	1	2
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Rubus-/Lianengestrüpp	UHM/BRR	61	3	183
Artenarmes Intensivgrünland/Mesophiles Grünland	GI/GM	343		
2/3 Artenarmes Intensivgrünland	GI	229	2	458
1/3 Mesophiles Grünland	GM	114	3	342
Baumhecke (lückig)	HFBl	8	3	24
Strauchhecke	HFS	32	3	96
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten	HSE	35	3	105
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	114	3	342
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	191	1	191
	SUMME	**786**		**1.743**
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)	HFBl	117	3	351
Strauch-Baumhecke	HFM	127	3	381
Strauch-Wallhecke (lückig)	HWSl	10	3	30
Weg/Trittrasen	OVW/GRT	2	1	2
	SUMME	**4.414**		**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 2: Bewertung des Plangebiets im Planzustand.

Planung	Fläche [m²]		Wertfaktor [Wf]	Werteinheiten [WE]
Dorfgebiet MD2 mit einer GRZ von 0,3				
Eingriffsfläche 1	3.579			
davon max. 45 % versiegelbar		1.611	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)		1.968	1	1.968
Private Grünfläche: Maßnahmen-Fläche (M1)	1.183		3	3.549
SUMME	**4.762**			**5.517**
Eingriffsfläche 2	5.396			
davon max. 45 % versiegelbar		2.428	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)		2.968	1	2.968
Private Grünfläche, davon:	2.601			
Maßnahmen-Fläche (M2)		2.216	3	6.648
Anpflanzung		385	3	1.155
Straßenverkehrsfläche (privat)	1.038		0	0
SUMME	**9.035**			**10.771**
Eingriffsfläche 3	1.830			
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:		o. W.	Bestand
Erhalt (Bäume und Wallhecken)	6.811	o. W.	Bestand
Garten	5.422	o. W.	Bestand
Straßenverkehrsfläche (öffentlich und privat; exkl. Zufahrt (PV) MD2 im Norden)	7.420	o. W.	Bestand
Fläche für Landwirtschaft	15.284	o. W.	Bestand
GESAMTSUMME	**92.713**		

** o. W.: ohne Wertung*

Tabelle 1: 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)[30]
- Die Ausführungen zum Artenschutz sind als Potentialanalyse konzipiert.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers[31], des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz[32] und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland[33] ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

---

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

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

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

33 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 hat die Absicht, am nordwestlichen Rand des Grundzentrums Wiefelstede durch die Darstellung von gemischten Bauflächen die vorhandenen Nutzungsstrukturen beidseitig der Straße Feldtange zu sichern, eine landwirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen und in geringem Umfang zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohngrundstücke zu schaffen.

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

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Trotz interner Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **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 Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet. Projekt Nr.: 3190-17-c-iz. Oldenburg, 23.02.2018. Baugrund Ammerland GmbH, Ingenieurbüro für Bodentechnik, Erd- und Grundbau: Geotechnischer Untersuchungsbericht - „Nördlich Feldtange Wiefelstede“. Projekt Nr.: 16.428. Edewecht, September 2016
- Ingenieursbüro Heinzelmann: Entwässerungskonzept zum Bauvorhaben Erschließung „Nördlich Feldtange“. Wiefelstede, den 07.12.2016
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreises Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

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

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

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

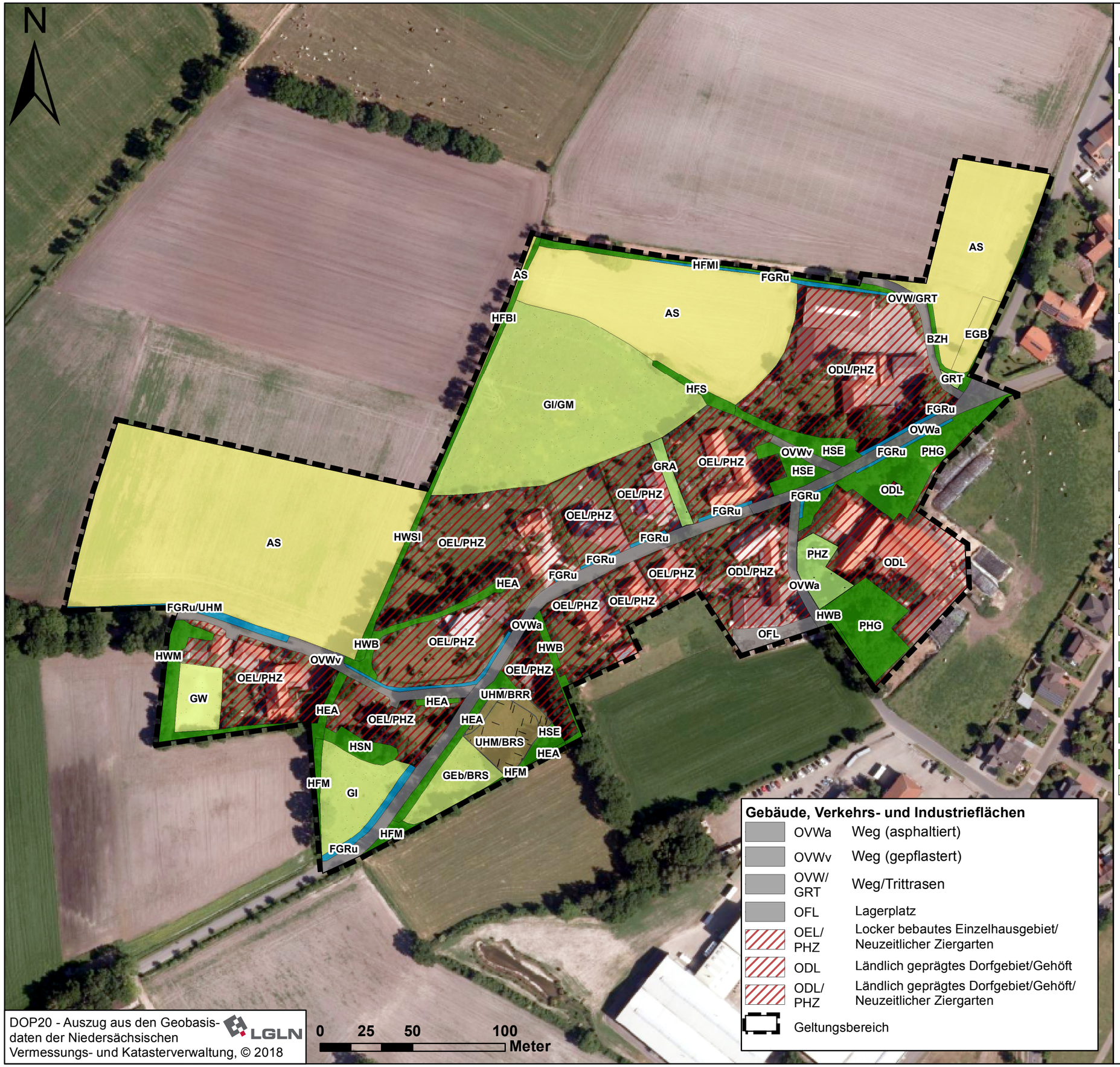
Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Der Landschaftsrahmenplan nennt keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.



DOP20 - Auszug aus den Geobasis-daten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018

LGLN

0 25 50 100 Meter

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

OVWa	Weg (asphaltiert)
OVWv	Weg (gepflastert)
OVW/ GRT	Weg/Trittrasen
OFL	Lagerplatz
OEL/ PHZ	Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Neuzeitlicher Ziergarten
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft
ODL/ PHZ	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft/ Neuzeitlicher Ziergarten
	Geltungsbereich

Biotop- und Nutzunngstypen

Gebüsche und Gehölzbestände

HWS	Strauch-Wallhecke
HWM	Strauch-Baum-Wallhecke
HWB	Baum-Wallhecke
HFS	Strauchhecke
HFM	Strauch-Baumhecke
HFB	Baumhecke

Binnengewässer

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

Grünland

GEb/ BRS	Artenarmes Extensivgrünland (Brache)/ Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
GI	Artenarmes Intensivgrünland
GI/GM	Artenarmes Intensivgrünland/ Mesophiles Grünland
GW	Sonstige Weidefläche

Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalflur

UHM/ BRR	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Rubus-/Lianengestrüpp
UHM/ BRS	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch

Acker- und Gartenbaubiotope

AS	Sandacker
EGB	Blumen-Gartenbaufläche

Grünanlagen

GRA	Artenarmer Scherrasen
GRT	Trittrasen
BZH	Zierhecke
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten
HSN	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Arten
HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs
PHG	Hausgarten mit Großbäumen
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten

Weitere Strukturmerkmale

l - lückig
u - trockenfallend

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 146 & 118. Flächennutzungsplanänderung "Wiefelstede, Feldtange"

Juni 2018 | Biotoptypen Bestand | 1:2.000

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

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 29.01.2019
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1269/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Heidkamp, Hotel und Restaurant";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	18.02.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.03.2019	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Herr Georgios Zaraklanis, Heidkamp, Alter Postweg 6, 26215 Wiefelstede, hat mit Schreiben ohne Datum (eingegangen am 04.06.2018) die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zweiten Bettenhauses auf dem Grundstück Alter Postweg 6 a in Heidkamp beantragt. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens in Heidkamp für den Bereich des geplanten Bettenhauses zugestimmt (Vorlage B//2017).

Herr Zaraklanis hat sich zur vollständigen Übernahme der Planungskosten bereiterklärt. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde bereits abgeschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Heidkamp, Hotel und Restaurant".

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

- Bebauungsplan Vorentwurf
- Festsetzungen Vorentwurf
- Konzept

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Es gilt die BauNVO 2017

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Hotel/Restaurant

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 9,5m, TH ≤ 6,5m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß — FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

9. Grünflächen

Private Grünfläche

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

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

15. Sonstige Planzeichen

keine Außenterrassen zulässig

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel			
Datum:	12.12.2018	19.12.2018	22.01.2019			

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 149 "Hotel Metjendorf"

Januar 2019 — Vorentwurf — M. 1 : 1.000

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

B-Plan 149 - Textliche Festsetzungen

1 Sonstiges Sondergebiet „Hotel/Restauarant“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient dem Betrieb und der Nutzung Restaurantbetriebes mit Außengastronomie sowie zwei Bettenhäusern. Zulässig sind:

- ein Restaurant mit Außengastronomie
- ein Hotelbetrieb mit maximal 40 Betten,
- 2 Betreiberwohnungen
- 1 sonstige Wohnung

2. Höhe baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 9,5 m nicht überschreiten:

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der Straße „Alter Postweg“. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen den Verkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Tiefgaragen.

4. Nicht überbaubare Flächen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Außenterrassen nicht zulässig.

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

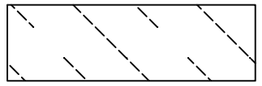
Auf der gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine Streuobstwiese anzulegen und zu unterhalten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmpegelbereiche und Schallschutzmaßnaßnahmen sind durch ein Schallschutzutachten zu ermitteln.

Fläche = 1695.56 m² (max. 2000m²)
vom benachbarten Bauern
neu erworben
wird noch eingemessen

Geplante Grundstücksfläche



Stellplatzberechnung:

Wohnungen: 1,5 Stellpl./ WE * 3WE = 5 Stellpl.
Gastronomie: 1,0 Stellpl. / 10 Sitzpl. * 120 = 12 Stellpl.
Pension I : 1,0 Stellpl./4 Betten * 16 = 4 Stellpl.
Pension II : 1,0 Stellpl./4 Betten * 24 = 6 Stellpl.

Summe erforderlich = 27 Stellpl. < vorh. = 40 Stellpl.

Allgemeine Hinweise:
- Der Entwurfsverfasser ist nur für den Entwurf verantwortlich.
- Der Entwurfsverfasser hat keine bauleitenende Verantwortung übenommen hiefür, wie auch für die Einmessung ist entsprechendes Fachpersonal einzuschalten.
- Die Planung gilt nur in Verbindung mit der Statik, wobei statische Vorgaben Vorrang haben.
- Dem Bauherrn wird empfohlen die Tragfähigkeit des Baugrunds im Vorfeld durch Fachpersonal zu prüfen.
- Die Maße, insbesondere die Einhaltung der Grenzabstände sind, sind Vorort zu prüfen .
- Ausführungspläne sind, wenn erf. gesondert zu erstellen.
- Die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere die EnEv, ist durch durch entsprechendes Fachpersonal sicherzustellen.

BAUVORHABEN:

Erweiterung Hotel
Alter Postweg 6
26125 Wiefelstede

BAUHERR:

Patheka / Zaraklanis
Alter Postweg 6
26215 Wiefelstede

ARCHITEKT:

Dipl. Ing (FH) Sven Kläring
Buchfinkenweg 20
26125 Wiefelstede / Metjendorf

PLANINHALT

Ausschnitt Lageplan

MASSTAB: 1:350

PLAN-NR.

DATUM 14.10.2018

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 29.01.2019
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1270/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

125. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149);
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	18.02.2019	öffentlich nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Heidkamp, Hotel und Restaurant“ (s. Vorlagen-Nr. B/1269/2019) hingewiesen.

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft und zum Teil Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für die geplante Nutzung entsprechend zu ändern (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Hotel/Restaurant und Grünfläche).

Der Vorentwurf der 125. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 125. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149).

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

- Planzeichnung Vorentwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Marco Herzog

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 125. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK 5)
Maßstab: 1 : 5.000

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

© 2018 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion .....

Planverfasser

Die 125. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 125. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat/VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 125. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 125. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 125. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Genehmigung

Die 125. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: ....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

Beitrittsbeschluss

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

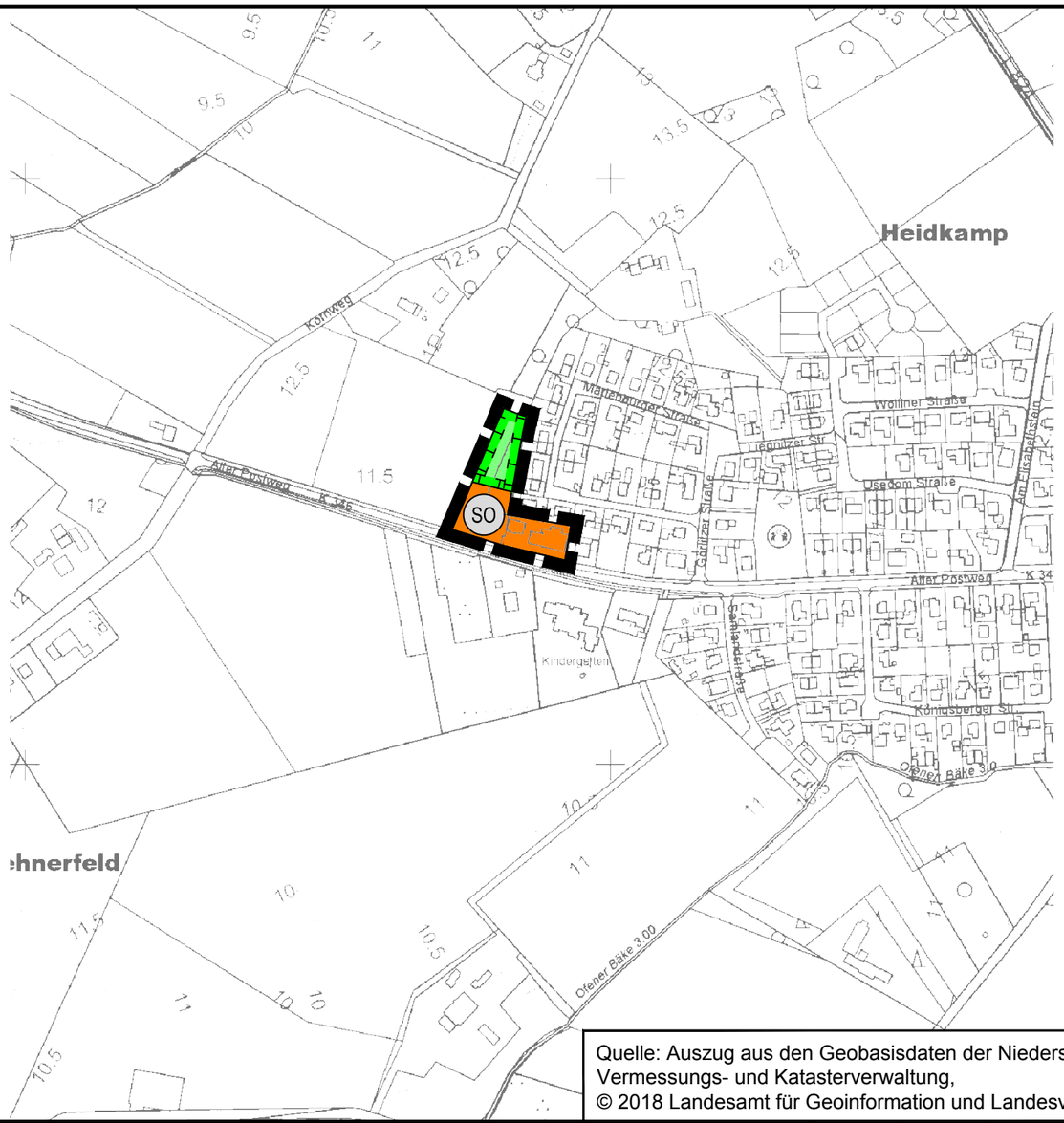
Die 125. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



M. 1 : 5.000

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

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 125. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.
Die 125. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 125. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 125. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

SO — Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung:
Hotel/Restaurant

Grünfläche

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

Geltungsbereich der FNP-Änderung

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen				
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen				
Projekt-bearbeiter:	R. Abel	R. Abel				
Datum:	12.12.2018	31.01.2019				

GEMEINDE WIEFELSTEDE

125. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Januar 2019

VORENTWURF

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

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 07.02.2019
Der Bürgermeister
Bürgermeister
Sachbearbeiter/in: Jörg Pieper

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1279/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan: Erweiterung Biogasanlage Hassel

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	18.02.2019	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die als Anlage beigefügten Unterlagen wurden erst am 07.02.2019 vorgelegt. Eine Beratungsvorlage konnte zeitgerecht nicht erstellt werden.

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

Anlagen:

B-1279-2019 Biogasanalge Hassel - Grunzüge der Planung
B-1279-2019 Biogasanalge Hassel FNP
B-1279-2019 Biogasanlage Hassel

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Sachbearbeiter/in

Fachdienstleiter

Fachbereichsleiter

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan „Biogasanlage Hassel“

Begründung (Grundzüge der Planung)

Vorentwurf 07.02.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

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

GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Im April 2011 beantragte die Wiefelsteder Naturwärme und Strom GmbH & Co. KG die Errichtung der mittlerweile vorhandenen Biogasanlage am Hasseler Weg 8. Diese Anlage beinhaltete die nötigen Betriebseinheiten zur Produktion von Biogas aus nachwachsenden Rohstoffen (NaWaRo) und Gülle. Weiterhin wurden zwei Blockheizkraftwerke (170 kW el. und 366 kW el.) zur Verwertung des produzierten Biogases genehmigt und in Betrieb genommen. Das größere BHKW mit 366 kW el. wurde daraufhin mit der „Nutzungsänderung einer Autowerkstatt für den Betrieb eines BHKW“ als Satelliten-BHKW am Breeden 6 weiter betrieben. Am Standort der Biogasanlage wurde das 170 kW- BHKW betrieben. Derzeit wird die Biogasanlage im Sinne des § 35 BauGB als privilegierte Anlage betrieben. Die derzeit jährliche Gasproduktion ist auf 2,3 Mio. Nm³ begrenzt.

Um zukünftig den regenerativen Anteil der Strom und Wärmeversorgung in der Gemeinde Wiefelstede zu erhöhen, plant der Betreiber die Errichtung eines weiteren Satelliten-Standortes in Wiefelstede. Das vorhandene BHKW am Breeden 6 versorgt bereits das Schwimmbad und die Schule der Gemeinde Wiefelstede. Der neue, noch nicht festgelegte, Standort soll zukünftig möglicherweise die Wärmeversorgung des Rathauses und des Kindergartens übernehmen.

Die vorhandene Anlage ist ohne umfangreiche bauliche Maßnahmen technisch in der Lage, mehr Gas zu erzeugen und somit mehr Blockheizkraftwerke zu bedienen. Ziel dieser erhöhten Gasproduktion ist es, insbesondere mehr öffentliche Gebäude mit Wärme versorgen zu können. Die Wiefelsteder Naturwärme und Strom GmbH & Co. KG beabsichtigt den wirtschaftlichen Betrieb des vorhandenen Blockheizkraftwerkes durch mehrere Erweiterungen zu optimieren. Zum einen sollen beide bisherigen Standorte (Hasseler Weg 8 & Am Breeden 6) mit einem weiteren BHKW flexibilisiert werden. Das bedeutet, dass mit der größeren elektrischen Leistung die gleiche Strommenge in kürzerer Zeit bereitgestellt werden kann. Zum anderen plant der Betreiber die Errichtung eines weiteren Satelliten-Standortes zur Wärmeversorgung der Stadt Wiefelstede.

Folgenden Veränderungen sind im Rahmen der Flexibilisierung geplant:

- die Errichtung eines Flex-BHKWs mit einer Leistung von ca. 360 kW el. inkl. Anpassung der Gastechnik im vorhandenen Maschinenhaus (ehemaliger Standort des 366 kW-BHKW)
- Errichtung eines Pufferspeichers
- Anbindung an das öffentliche Stromnetz durch eine neue Transformatorstation
- Änderung des Behälterdachs des Gärrestspeichers als Tragluftdächer in Kugelsegmentform mit einer nutzbaren Biogaslagermenge von ca. 7000 m³.
- Errichtung einer Holztrocknung auf dem Gelände

Die aufgeführten Maßnahmen werden aktuell im Rahmen eines Genehmigungsantrages nach §16 BImSchG durch den Landkreis Ammerland bewertet. Um diese Veränderungen überhaupt möglich zu machen, muss für den Bereich der Biogasanlage ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert werden. Hintergrund hierfür ist, dass die Anlage bei einen gesteigerten Biogasproduktion nicht mehr nach § 35 BauGB privilegiert ist und als gewerbliche Anlage eingestuft wird.

Ziel dieser Planung ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass am Standort der vorhandenen Biogasanlage mehr Gas produziert werden darf und somit zukünftig den regenerativen Anteil der Strom und Wärmeversorgung in der Gemeinde Wiefelstede zu erhöhen. Um dieses Ziel zu erreichen wird der Flächennutzungsplan geändert und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Energetische Nutzung von Biogas“ dargestellt. In dem zugehörigen Bebauungsplan wird entsprechend der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energetische Nutzung von Biogas“ festgesetzt. Über die

Festsetzung einer Baugrenze werden überbaubare und nicht überbaubare Flächen vorgegeben, es wird eine GRZ von 0,8 und eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt, so das die vorhandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich abgesichert werden. Teil des Geltungsbereichs ist außerdem eine Havariefläche im Nordwesten und der Bereich der Zufahrt von der Hollener Straße. Eine teilweise vorhandene und zu erweiternde Eingrünung der baulichen Anlagen ist ebenfalls zeichnerisch festgesetzt. Über textliche Festsetzungen werden die Inputstoffe, die Gasmenge und die zulässigen baulichen Anlagen definiert.

PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Biogasanlage Hassel“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede durch

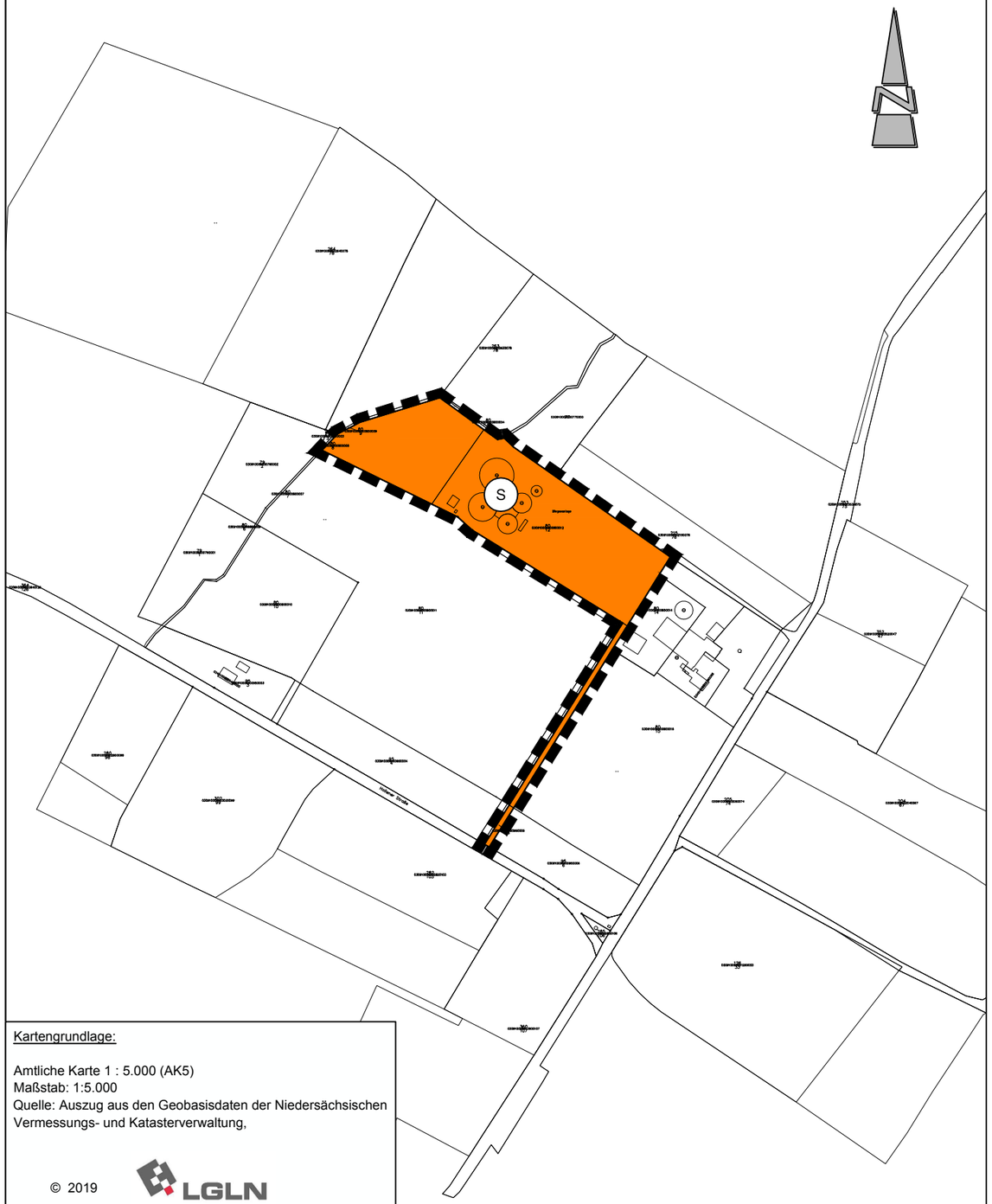
Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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

Gemeinde Wiefelstede

Änderung des Flächennutzungsplanes "Biogasanlage Hassel"



Kartengrundlage:

Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5)
Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

M 1 : 5.000

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsichen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am ..... die Änderung des Flächennutzungsplanes "Biogasanlage Hassel" beschlossen.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes "Biogasanlage Hassel" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes "Biogasanlage Hassel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes "Biogasanlage Hassel" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung "Biogasanlage Hassel" und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet in der Zeit vom ..... bis zum ..... eingestellt.

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes "Biogasanlage Hassel" nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

Genehmigung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes "Biogasanlage Hassel" ist mit Verfügung (Az.: .....) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landkreis Ammerland
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom .....(Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes "Biogasanlage Hassel" und die Begründung haben wegen der Maßgaben /Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes "Biogasanlage Hassel" ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes "Biogasanlage Hassel" ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der Änderung des Flächennutzungsplanes "Biogasanlage Hassel" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Flächennutzungsplanes "Biogasanlage Hassel" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

S — Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "Energetische Nutzung von Biogas"

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Änderung des Flächennutzungsplanes "Biogasanlage Hassel"

Vorentwurf 04.04.2019

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. "Biogasanlage Hassel"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet (SO) gem. Bezeichnung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8

H ≤ 12,00 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

4. Grünflächen

private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energetische Nutzung von Biogas“ gem. § 11 BauNVO dient ausschließlich der Errichtung von Betrieben und Anlagen zu Zwecken der energetischen Nutzung von ausschließlich pflanzlicher Biomasse (nachwachsende Rohstoffe - NaWaRo), Wirtschaftsdünger sowie sonstigen pflanzlichen Reststoffen. Unzulässig ist die energetische Nutzung von Schlachtabfällen und sonstigen biogenen Stoffen. Die Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen ist im Umfang und der Leistung wie folgt begrenzt:
   - Betriebe und Anlagen zur Produktion einer Biogasmenge von insgesamt 4,8 Mio Normkubikmeter pro Jahr i. S. v. § 35 (1) Nr. 6d BauGB,
   - Fermenter, Blockheizkraftwerke mit den dazugehörigen Anlagen,
   - Betriebe und Anlagen zur Nutzung der Restwärme (z. B. Aufbereitungs- und Trocknungsanlagen, Fernwärmenutzung),
   - Lagerplätze für Silage,
   - Lagerbehälter für Reststoffe,
   - Anlagen zur Umwandlung und Einspeisung von Biogas in ein Gasnetz,
   - sonstige, technisch notwendige Anlagen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Biogasanlage,
   - Nebenanlagen i.S.v. §14 BauNVO.
2. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
   Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
   Unterer Bezugspunkt: Geländeoberkante

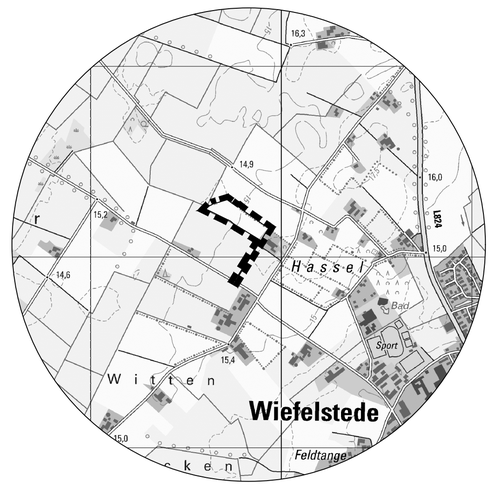
   Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine) sind zulässig.
3. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
4. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. "Biogasanlage Hassel"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf 04.02.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Von: ReNo Dirk Schröder [mailto:reno-dirk-schroeder@ewetel.net]
Gesendet: Donnerstag, 24. Januar 2019 14:01
An: Hans-Guenter Siemen
Cc: Dennis Schellstede
Betreff: Unsere Aktennummer: 113/18 Wiefelsteder Naturwärme

Dirk Schröder

Rechtsanwalt

Per E-Brief an hans-guenter.siemen@wiefelstede.de

Gemeinde Wiefelstede
Bauamt/Herrn Hans-Günter Siemen
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

Rechtsanwalt
Verwaltungs-Akademie-Dipl. (VWA)

Mansholter Straße 30
26215 Wiefelstede-Mansholt

Telefon: 04402 / 96 19 47
Fax: 04402 / 96 10 36
Handy: 0172 / 420 7366
E-Mail: reno-dirk-schroeder@ewetel.net

Bankverbindung
OLB Wiefelstede
IBAN: DE17 2802 0050 1682 6695 03
SWIFT-BIC: OLBODEH2XXX

Ihr Schreiben vom: **Ihr Aktenzeichen** **Mein Aktenzeichen:** 113/18 DS /LG
(bitte unbedingt angeben)

Wiefelstede, 24.01.2019 , 14:00 Uhr

Wiefelsteder Naturwärme
Gewerblicher Status Biogasanlage

Sehr geehrter Herr Siemen,

namens und im Auftrage von Herrn Dennis Schellstede beantrage ich die Aufnahme eines TOP für die nächste Bau- und Umweltausschusssitzung am 18.02.2019.

Gegenstand der Beratung ist die Überführung der zurzeit noch im Sinne des § 35 BauGB betriebenen Biogasanlage in den gewerblichen Status. Da die Anlage ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen technisch in der Lage ist, über das zurzeit angediente Volumen weitere, insbesondere öffentliche Gebäude mit Wärme versorgen zu können, ist die Überführung in den gewerblichen Status aus rechtlichen Gründen heraus erforderlich.

Die technischen Hintergründe sind aus den Unterlagen, die diesem Antrag mit beigefügt sind, zu entnehmen.

Ich überreiche daher folgende Unterlagen:

a) Kurzbeschreibung der Anlagentechnik, erstellt durch die iNeG
b) Übersicht über die Substratversorgung
c) Vorhabenplan, erstellt durch die iNeG

d) Lageplan mit Darstellung der Leitungstrasse, des neuen BHKW sowie der möglichen Anschlusspunkte

Hinsichtlich der im Eigentum oder in Trägerschaft der Gemeinde Wiefelstede stehenden Gebäude soll die Lieferung der Wärme auf der bestehenden Vertragsbasis fortgesetzt werden.

Schlussendlich ist die Möglichkeit eröffnet, vor Beginn der Sitzung die Biogasanlage in Wiefelstede/Hassel durch die Ausschussmitglieder in Augenschein zu nehmen. Es wird selbstverständlich Gelegenheit gegeben, zu den technischen Gegebenheiten Frage stellen zu können. Für das leibliche Wohl ist gesorgt. Bejahendenfalls dürfte ein Zeithorizont von einer Stunde ausreichend sein. Weiterungen stelle ich freundlichst anheim.

Sollten weitere Unterlagen/Informationen etc. erforderlich sein, so bitte ich freundlichst um entsprechende Anforderung. Hinzuzufügen ist, dass die Kosten der Bauleitplanung durch den Vorhabenträger übernommen werden.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit und bitte um Aufnahme eines entsprechenden Tagesordnungspunktes.

Mit freundlichen Grüßen

Dirk Schröder
Rechtsanwalt

i. A. La Grange
Anlagen: Anlage 1 - 1.2 Kurzbeschreibung_BGA.pdf, Anlage 2 - Substratversorgung B-Plan.pdf, Anlage 3 - Vorhabenplan Sondergebiet Biogas.pdf, Anlage 4 - Einpolige Zeichnung 1-2000.pdf

Wichtiger Hinweis:
Diese Nachricht und/oder Anhänge sind vertraulich und können der Geheimhaltungspflicht unterliegen. Wenn Sie nicht der angegebene Empfänger sind, nehmen Sie bitte zur Kenntnis, dass jegliche Nutzung, Weiterleitung und Kopien unzulässig sind. Falls Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, benachrichtigen Sie uns bitte unverzüglich per E-Mail und löschen Sie diese Nachricht und/oder Anhänge aus Ihrem System.
Important Note:
This mail and/or attachments are confidential and may also be legally privileged. If you have received this e-mail by mistake, please note that, any review, dissemination or copying of this email and/or attachments is strictly prohibited. Kindly inform us immediately by email and delete this message and all its attachments.