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, 15.11.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Montag, 25.11.2019, um 17:00 Uhr,

im Ratssaal, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede statt.

TAGESORDNUNG:

1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

3 Feststellung der Beschlussfähigkeit

4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

6 Einwohnerfragestunde

7 Genehmigung der Niederschrift vom 10.09.2019

8 Hochbaumaßnahmen in 2020
hier: Erteilung von Maßnahmebeschlüssen
Vorlage: B/1451/2019

9 Mittelanmeldungen für Hochbaumaßnahmen des Ergebnis- und Finanzhaushaltes 2020 sowie für die Folgejahre 2021 bis 2023 des Fachdienstes Gebäudemanagement
Vorlage: B/1449/2019

10 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 I "Heidkamp - Erweiterung",

hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1435/2019

11 129. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122),
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/1438/2019

12 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße",
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/1437/2019

13 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II "Wiefelstede, Am Brinkacker",
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/1436/2019

14 128. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 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/1440/2019

15 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I "Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - 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/1439/2019

16 Einwohnerfragestunde

17 Anfragen und Anregungen

18 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

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

26215 Wiefelstede, 07.11.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1451/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Hochbaumaßnahmen in 2020
hier: Erteilung von Maßnahmebeschlüssen

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	25.11.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	09.12.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	16.12.2019	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:
Die eingereichten Mittelanmeldungen wurden im Rahmen der Haushaltsplanung für 2020 und Folgejahre im Haushalt eingeplant. Diese Mittelanmeldungen werden im Bau-und Umweltausschuss vorgestellt (siehe hierzu Beratungsvorlage B/1449/2020).
Für Maßnahmen über 25.000,00 € netto sind gemäß Dienstanweisung der Gemeinde Wiefelstede Maßnahmebeschlüsse von den zuständigen Gremien einzuholen.
Hierbei handelt es sich im Einzelnen um die nachfolgenden Maßnahmen:

OBS Wiefelstede 30120/216201/4211000

- **Gebäude I, Verbesserung der Akustik in Klassenräumen einschl. Austausch der Beleuchtung in 4 BA´s**
  Für diese Maßnahme werden insgesamt 113.100,00 € benötigt; eine Aufteilung erfolgt jedoch in mehreren Bauabschnitten (2020=18.900,00 € /2021=30.800,00 € / 2022=31.700,00 € / 2023 = 31.700,00 €).
  Es werden neue Rasterdecken mit akustischen Einlagen sowie dimmbare LED-Einlegeleuchten eingebaut. In den Jahren 2021 – 2023 wird zusätzlich zu den Akustik- und Elektroarbeiten in den entsprechenden Klassenräumen der abgängige Bodenbelag ausgetauscht.

- **Sanierung der Werkräume II-III BA**
  In 2018 wurde bereits der I BA zur Sanierung des Werkraumes mit 41.000,00 € durchgeführt. In den Jahren 2020 ist der II BA mit 46.500,00 € und der III BA in 2021 mit 51.000,00 € geplant.
  Im II BA wird für eine Raumvergrößerung eine Trennwand zwischen einem Vorbereitungsraum und dem angrenzenden Fachklassenraum entfernt, hierbei wird die erforderliche Elektroinstallation erneuert bzw. auf den Stand der Technik ergänzt. Weiter wird eine neue Rasterdecke inkl. Lichtkuppelverkleidungen mit akustischen Einlagen sowie LED-Einlegeleuchten verbaut. Im Zuge der Maßnahme werden

ebenfalls abgängigen Türen ausgetauscht sowie Maler- und Lackierarbeiten durchgeführt.

Im III BA werden für eine Raumvergrößerung zwei Trennwände zwischen einem Vor- und Lagerraum und dem angrenzenden Fachklassenraum entfernt. Durch Trockenbauwände wird ein neuer Raum für Drucker inkl. Zubehör geschaffen, hierbei werden die erforderlichen Elektroinstallationen erneuert bzw. auf den Stand der Technik ergänzt. Weiter werden neue Rasterdecken inkl. Lichtkuppelverkleidungen mit akustischen Einlagen sowie LED-Einlegeleuchten verbaut. Im Zuge der Maßnahme wird ebenfalls eine abgängige Tür ausgetauscht sowie Maler- und Lackierarbeiten durchgeführt.

GS Metjendorf 30122/211201/4211000

- **Diverse Brandschutzmaßnahmen aufgrund einer Brandschau durch den LKA**
  Im Zuge einer Brandschau durch den Landkreis Ammerland sind diverse Brandschutzmaßnahmen zu treffen. Im Einzelnen handelt es sich um die nachfolgenden Maßnahmen
  -Brandschutztüren Treppenhaus, Keller Altbau
  -Brandwandkeller im zweigeschossigen Bau zwischen Kesselanlage und Hausmeisterwerkstatt
  -Verschließen der Nischen in den Wänden in diversen Flurbereichen (Notwendiger Fluchtweg)
  Die Gesamtkosten hierfür belaufen sich auf 61.900,00 €.

Sporthalle Metjendorf 30150/211201/4211000

- **Diverse Brandschutzmaßnahmen (Austausch des Eingangstürelementes Sportlereingang sowie Austausch / Einbau eines Eingangstürelementes zum Innenhof sowie von 2 Stck. Brandschutztürelemente zu den inneren Fluren**
  In der Sporthalle Metjendorf sind ebenfalls diverse Brandschutzmaßnahme wie oben beschrieben erforderlich, Die Gesamtkosten hierfür belaufen sich auf 42.000,00 €

Sporthalle Wiefelstede 30152/216201/4211000

- **Sanierung der Duschen in der Sporthalle Wiefelstede einschl. Umnutzung der nicht mehr benötigten Waschräume sowie Schaffung von 1 Stck. Beh. WC/Umkleiden (letzter BA)**
  Im III BA werden die letzten beiden Umkleidebereiche komplett saniert und um ein weiteres behindertengerechtes WC erweitert. Der vorhandene Boden- und Deckenaufbau in den Bereichen wird abgebrochen und inkl. einer Dämm- und Abdichtungsschicht neu hergestellt. Im Zuge der Maßnahme werden ebenfalls die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Sanitärgegenstände inkl. Heizung der Duschen und WC's erneuert sowie erforderliche Elektro-, Maler- und Lackierarbeiten durchgeführt.

  Die Gesamtkosten für den III BA belaufen sich auf 165.700,00 €.

Finanzierung:
Die entsprechenden Haushaltsmittel wurden im Haushalt 2020 sowie in den Folgejahren 2021-2023 eingeplant.

Vorschlag / Empfehlung:
Der Gemeinderat beschließt die nachfolgenden Maßnahmen in 2020 sowie in den Folgejahren durchzuführen:

- **OBS Wiefelstede Gebäude I, Verbesserung der Akustik in Klassenräumen einschl. Austausch der Beleuchtung mit einem Gesamtkostenvolumen in Höhe von 113.100,00 €**
- **OBS Wiefelstede, Sanierung der Werkräume II-III BA mit einem Gesamtkostenvolumen in Höhe von 97.500,00 €**
- **GS Metjendorf, Diverse Brandschutzmaßnahmen aufgrund einer Brandschau durch den LKA mit einem Gesamtkostenvolumen in Höhe von 61.900,00 €**
- **Sporthalle Metjendorf, Austausch des Eingangstürelementes Sportlereingang sowie Austausch / Einbau eines Eingangstürelementes zum Innenhof und eines Brandschutztürelementes einschl. Durchbruch der Brüstung mit einem Gesamtkostenvolumen in Höhe von 42.000,00 €**
- **Sporthalle Wiefelstede, Sanierung der Duschen einschl. Umnutzung der nicht mehr benötigten Waschräume sowie Schaffung von 1 Stck. Beh. WC/Umkleiden (letzter BA) mit einem Gesamtkostenvolumen in Höhe von 165.700,00 €**

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter Fachbereichsleiter

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

26215 Wiefelstede, 07.11.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1449/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Mittelanmeldungen für Hochbaumaßnahmen des Ergebnis- und Finanzhaushaltes 2020 sowie für die Folgejahre 2021 bis 2023 des Fachdienstes Gebäudemanagement

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	25.11.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	09.12.2019	nicht öffentlich

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

Die einzelnen Hochbaumaßnahmen des Ergebnis-/Finanzhaushaltes sind der beigefügten Aufstellung zu entnehmen.
Die Gesamtansätze wurden bereits im 1. Entwurf zur Aufstellung des Haushaltes 2020 im Finanzausschuss beraten. Aufgrund der angespannten Haushaltssituation sind verwaltungsseitig im Vorfeld bereits Einsparungsvorschläge diverser Maßnahmen im Haushaltsjahr 2020 sowie in den Folgejahren erarbeitet und in der Haushaltsliste eingetragen worden.
Nähere Einzelheiten zu den geplanten Maßnahmen/Verschiebungen können in der Sitzung erläutert werden.

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

Finanzierung:
Die entsprechenden Haushaltsmittel wurden im Ergebnis- und Finanzhaushalt 2020 sowie in der Finanzplanung für 2021 bis 2023 bei den jeweiligen Kostenstellen/Kostenträgern angemeldet.

Vorschlag / Empfehlung:
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Mittelanmeldungen des Fachdienstes Gebäudemanagement gemäß beigefügter Aufstellung für das HH-Jahr 2020 sowie für die Folgejahre 2021 bis 2023 zur Kenntnis und beschließt, die Kosten der Maßnahmen in den Jahren 2020 bis 2023 in die Haushaltsplanung aufzunehmen. Die notwendigen Maßnahmebeschlüsse sind je nach Auftragsvolumen von den zuständigen Organen zu treffen.

Anlagen:
Hochbaumaßnahmen 2020 und Folgejahre (nicht öffentlich)

B-1449-2019 - Anlage Hochbaumaßnahmen 2020

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter Fachbereichsleiter

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

26215 Wiefelstede, 21.10.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1435/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 I "Heidkamp - Erweiterung",

hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	25.11.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	09.12.2019	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der am 19.06.2017 vom Rat beschlossene Bebauungsplan Nr. 29 I „Heidkamp – Nord“ weist einen Wendehammer mit dem seinerzeit üblichen Durchmesser von 18 m aus. Aufgrund einer Forderung des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises wurde der Wendehammer im Rahmen der Ersterschließung jedoch mit einem Durchmesser von 22 m ausgebaut. Hierüber wurde im Verwaltungsausschuss am 25.06.2018 berichtet (Vorlage B/1129/2018).

Der Landkreis hatte seinerzeit erklärt, Anträgen auf Zulassung einer Befreiung wegen der erforderlichen Anpassungen an den geänderten Wendehammer wohlwollend gegenüberzustehen (wie im Bebauungsplangebiet Schoolkamp in Bokel, Bebauungsplan Nr. 123 I), wenn der Befreiung keine Klagen gegenüberstünden.

In mehreren Gesprächen – zuletzt im Bauamt des Landkreises - ist es leider nicht gelungen, die Zustimmung aller betroffenen Grundstücksnachbarn zu einem vorliegenden Antrag auf Zulassung einer Befreiung zu erhalten, obwohl die Planungen zwischenzeitlich den Wünschen der Grundstücksnachbarn angepasst wurden. Der Bauantrag wurde inzwischen zurückgezogen.

Der Vorhabenträger, die Heinz Küpker & Sohn Bauunternehmen GmbH, hatte für diesen Fall bereits mit Schreiben vom 22.08.2018 vorsorglich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 I und die Übernahme der Planungskosten durch die Gemeinde beantragt (siehe Anlage).

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 29 I nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung verzichtet werden. Da den beiden betroffenen Nachbarn die geplante Änderung bereits in mehreren Gesprächen erläutert wurde, sollte in diesem Fall von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird in der Sitzung vorgestellt werden.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Haushalt 2019 zur Verfügung.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 I "Heidkamp - Erweiterung" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

c) Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung wird verzichtet.

Anlagen:

- Antrag
- Bebauungsplan Entwurf
- Begründung Entwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Heinz Küpker & Sohn
Bauunternehmen GmbH
Maurer- und Betonbaumeister · Fliesenleger

HK

Heinz Küpker & Sohn Bauunternehmen GmbH, Kiefernstr. 2a, 26215 Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede
Herrn Bürgermeister Jörg Pieper
Kirchstr. 1

26215 Wiefelstede

Datum:
22.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 29 I Heidkamp

Sehr geehrter Herr Pieper!

Hiermit bitten wir um eine Änderung des oben genannten Bebauungsplanes laut anliegenden Zeichnungen. Die Pläne für die Erschließungsarbeiten (Straße, Schmutz- und Regenwasserkanal) sowie Grundstückseinteilungen wurden nach dem aufgestellten B-Plan angefertigt und in Auftrag gegeben. Im September 2017 wurde dann eine Vergrößerung des Wendehammers von 18 auf 22 m vom Landkreis und Gemeinde gefordert. Diese Änderung wurde vom Architekturbüro Hunfeld vorgenommen und am 12.10.2017 von der Gemeinde für gut befunden. Nach der Änderung waren alle im B-Plan aufgeführten Anforderungen erfüllt (kein Grundstück unter 450 qm und alle Grenzabstände können eingehalten werden - Eine Befreiung wäre nur im Bereich des alten Wendehammers erforderlich). Die Kosten für die Planänderungen des Architekturbüros Hunfeld und Ingenieurbüros Addicks wurden bereits von uns übernommen. Da die Forderung nach einem größeren Wendehammer nicht im Zuge der Aufstellung des B-Planes sondern im nachhinein vom Landkreis und Gemeinde gefordert wurde, bitten wir um Befreiung von den anfallenden Kosten der B-Plan Änderung.

Mit freundlichen Grüßen

R. Küpker

Ralf Küpker

Die Ware bleibt bis zur vollständigen Bezahlung unser Eigentum. Gerichtsstand ist Oldenburg in Oldenburg.

Anschrift:
Kiefernstraße 2A
26215 Wiefelstede / Metjendorf
buero@bauunternehmen-kuepker.de

Telefon:
04 41 / 6 24 22
Telefax:
04 41 / 6 74 33

Bank: LzO: IBAN DE66280501000011310810
BIC SLZODE22XXX
RaiBa: IBAN DE06280602280500996000
BIC GENODEF1OL2

Amtsgericht Oldenburg
HRB.-Nr. 120618
Steuer-Nr. 69/200/13413
Geschäftsführer: Ralf Küpker

Aufteilungsplan 3

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 29 I

"Heidkamp-Erweiterung"

Gemarkung Wiefelstede, Flur 29, Maßstab 1 : 750

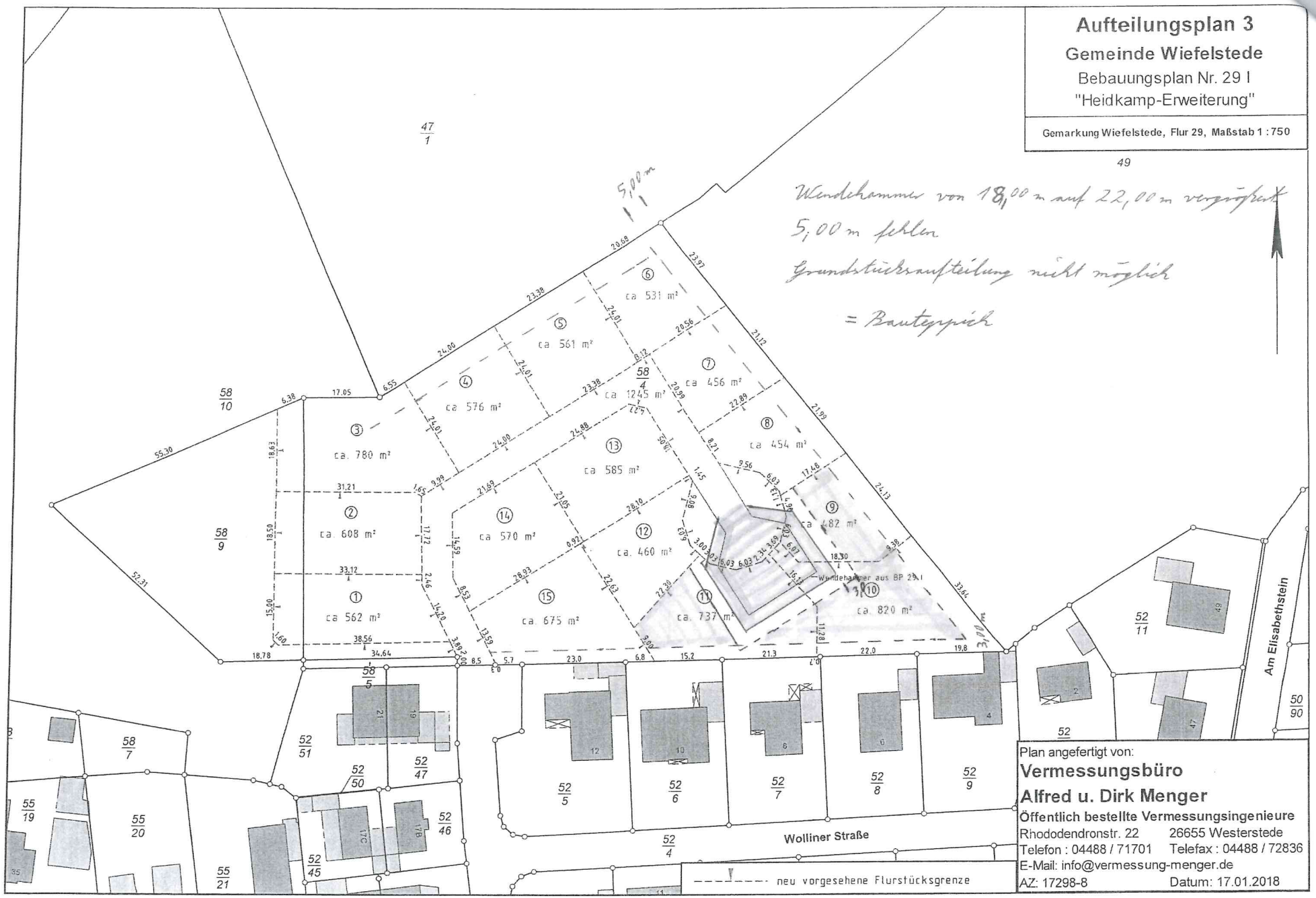
49

Wendehammer von 18,00 m auf 22,00 m vergrößert

5,00 m fehlen

Grundstücksaufteilung nicht möglich

= Bautypisch



Plan angefertigt von:

Vermessungsbüro

Alfred u. Dirk Menger

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Rhododendronstr. 22 26655 Westerstede

Telefon : 04488 / 71701 Telefax : 04488 / 72836

E-Mail: info@vermessung-menger.de

AZ: 17298-8 Datum: 17.01.2018

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 I "Heidkamp Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 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.

Vermessungsbüro Menger
Rhododendronstraße 22
26655 Westerstede

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 VA der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 I beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Beteiligung der Betroffenen

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom .....bis.....

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB vom.....bis.....

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 I ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im / in ..... bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 I ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 I und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Bebauungsplan Nr. 29 I „Heidkamp Erweiterung", 1. Änderung der Gemeinde Wiefelstede festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

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 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.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die Verordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

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

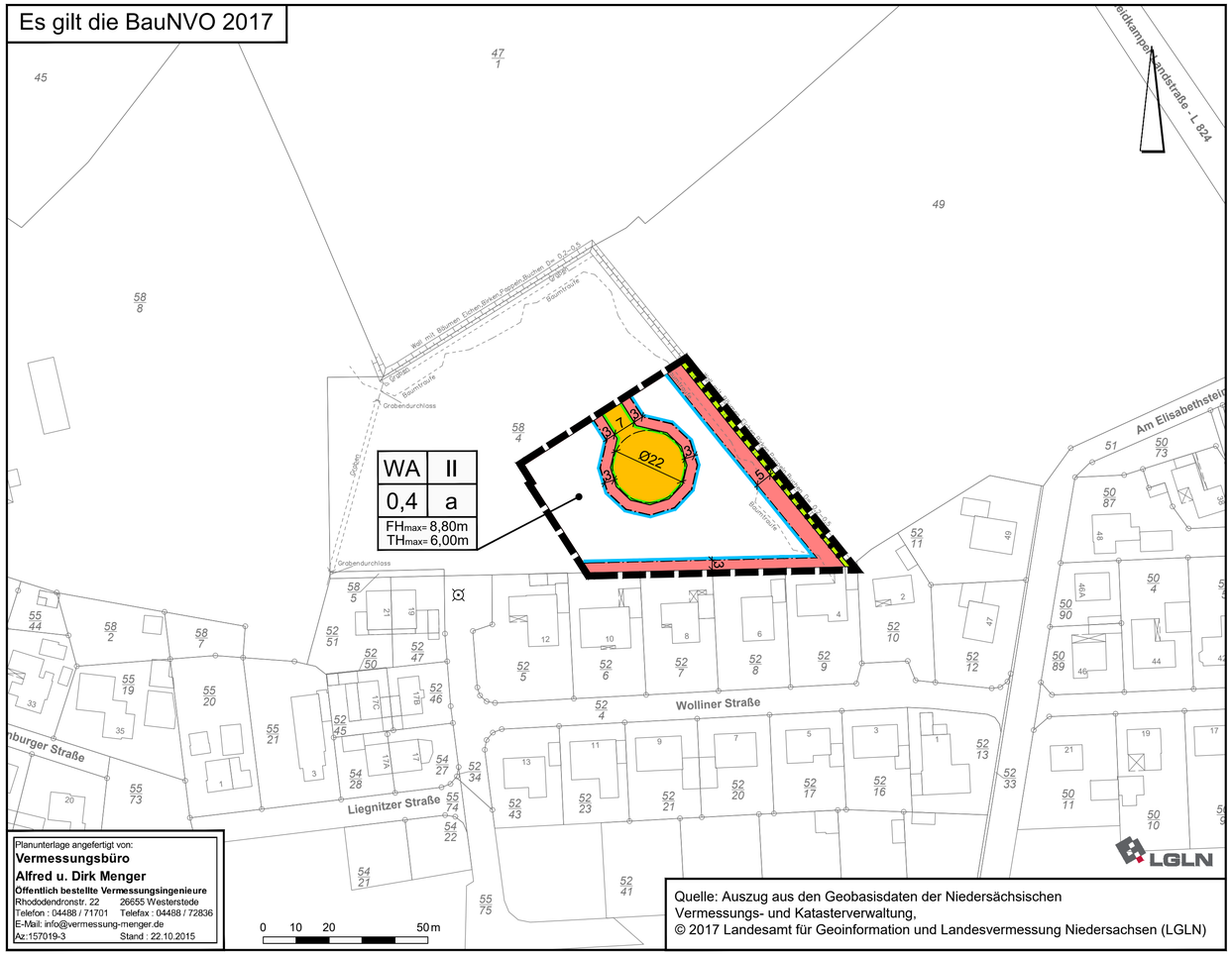
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

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

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

Es gilt die BauNVO 2017



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

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die 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 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt begrenzt:

a) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 8,80 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt in der „Wolliner Straße". Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

b) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Höhenbezugspunkt in der „Wolliner Straße" und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

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

4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgrößen werden wie folgt festgesetzt:

a) für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 m².

b) für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 m².

5. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

6. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauGB 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.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

7. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche sind die Gehölze auf der Wallhecke zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

2. Altablagerungen

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

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

4. 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.

5. Verkehrslärm

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

6. 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.

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise				
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen				
Projektbearbeiter:	B. Kunzmann	R. Abel				
Datum:	08.11.2019	12.11.2019				

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FHmax= 8,80m, THmax= 6,00m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe)

Festgesetzter Höhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

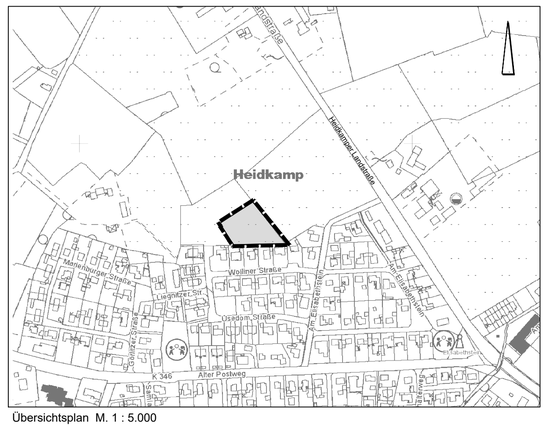
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 I

"Heidkamp Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
im Verfahren gemäß § 13 BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2019 ENTWURF M. 1 : 1.000

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

Gemeinde Wiefelstede

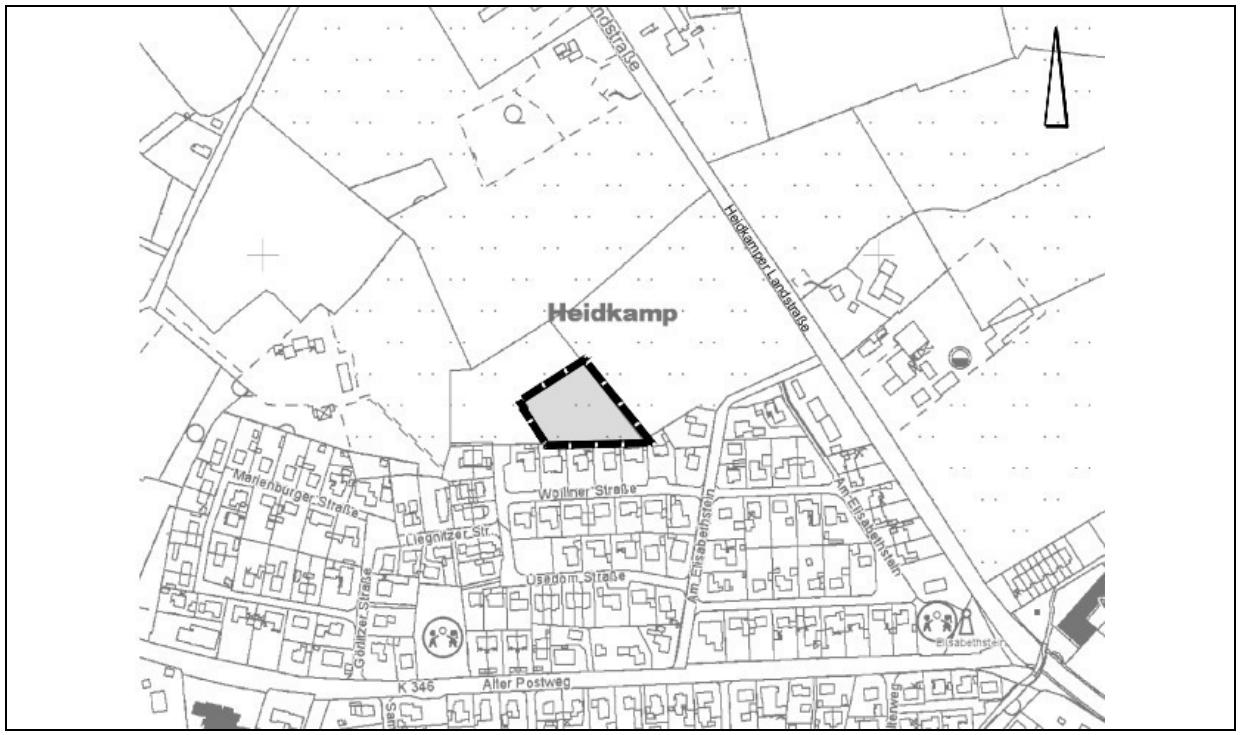
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr.29 I

„Heidkamp Erweiterung“

1. Änderung

gemäß § 13 BauGB



Übersichtsplan

November 2019 Entwurf Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 1
1.1. Planungsanlass 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1
1.4 Beschreibung des Plangebietes 1
1.5 Planungsrahmenbedingungen 1
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm 1
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm 1
1.5.3 Flächennutzungsplan 1
1.5.4 Bebauungspläne 2
1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde 2
2. Ziele und Zwecke der Planung 3
3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung 3
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 3
3.2 Relevante Abwägungsbelange 4
4. Inhalte des Bebauungsplanes 4
5. Örtliche Bauvorschriften 5
6. Ergänzende Angaben 5
6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 5
6.2 Ver- und Entsorgung 5
6.3 Daten zum Verfahrensablauf 6

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I die festgesetzte Verkehrsfläche an die Straßenausbauplanung anzupassen.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I erfasst einen Bereich nördlich des Wohngebiets am „Alten Postweg“ (K 346) sowie südwestlich der „Heidkamper Landstraße“ (L824). Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha und erfasst den südöstlichen Teil des Ursprungsplanes.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich ist Bestandteil eines Neubaugebietes am nordwestlichen Siedlungsrand des Grundzentrums Metjendorf im Anschluss an die Wohnsiedlung „Heidkamp“. Am nördlichen sowie östlichen Rand ist eine Baum- Strauch-Wallhecke vorhanden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

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.

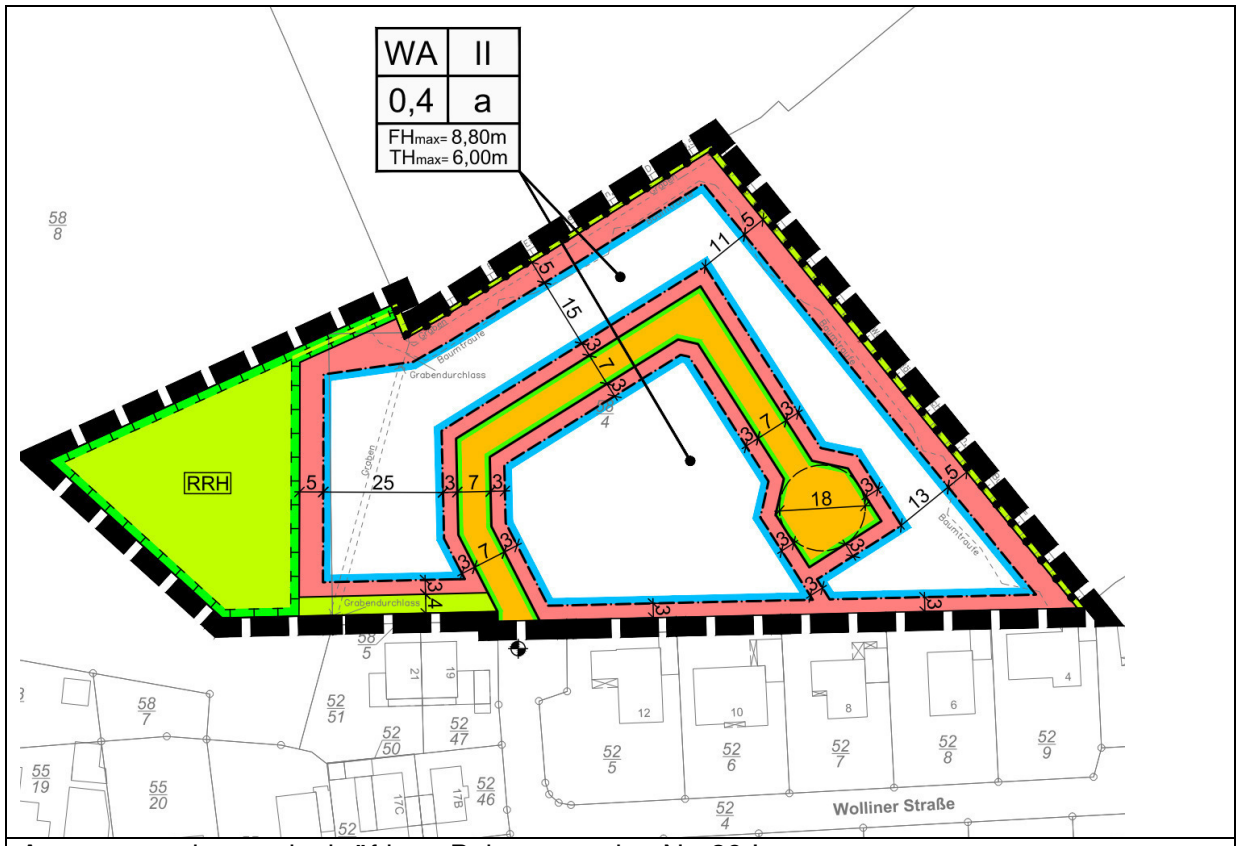
1.5.3 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich gehört zu einer Wohnbaufläche, die in der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt wurde.

1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 29 I mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Hier gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 mit zweigeschossiger Bauweise und einer Firsthöhe von 8,80 m, einer Traufhöhe von 6,00 m. Es ist eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 15 m je Einzelhaus und 10 m je Doppelhaushälfte festgesetzt. 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.

Zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



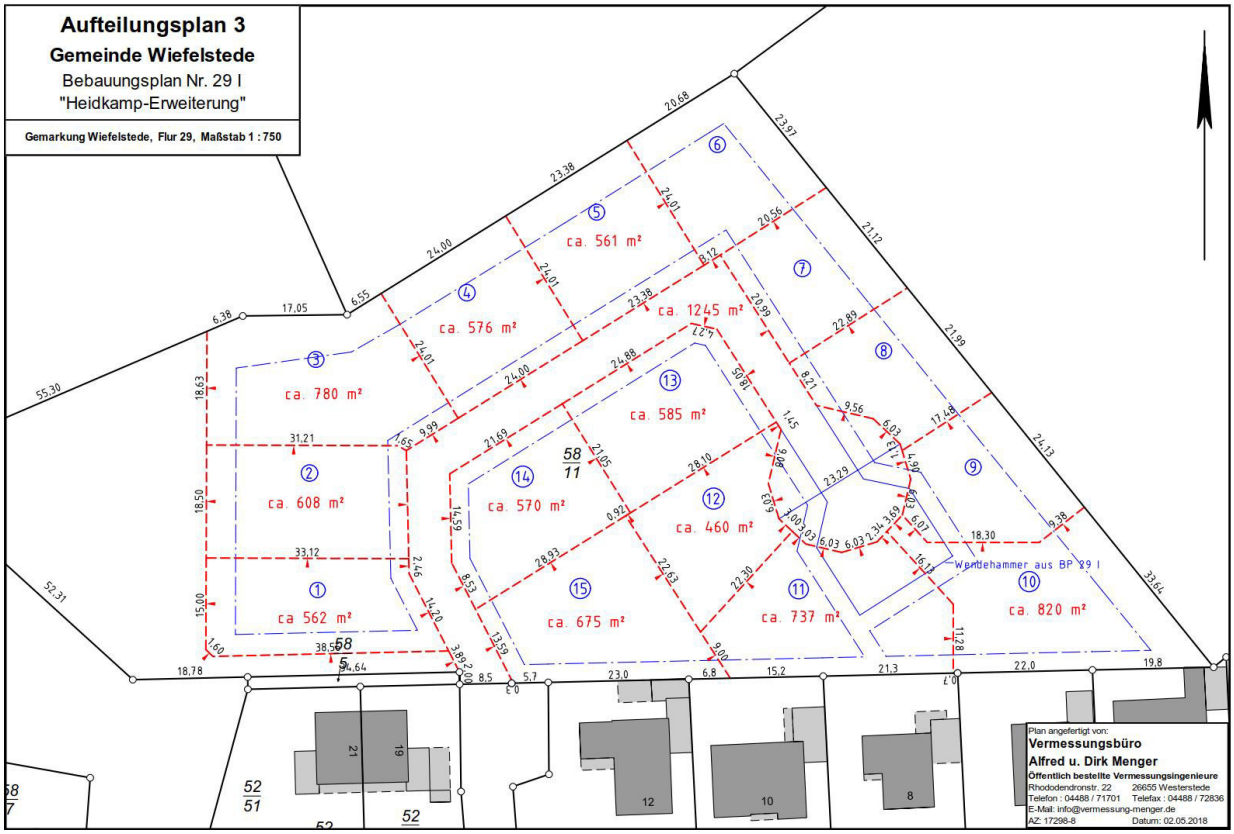
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 I

1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

Die Gemeinde hat im Juni 2016 die Entwicklungsstudie von 1999 für den Ortsteil Metjendorf mit den grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten für potentielle Siedlungsflächen fortgeschrieben. Im Februar 2013 wurde ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ mit Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 29 I wurde aus den Konzepten entwickelt.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Planstraße mit Anschluss an die Wolliner Straße im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29 (Wohngebiets „Heidkamp“). Innerhalb des Baugebiets Nr. 29 I ist eine Stichstraße mit einer Breite von 7 m sowie einer Wendeanlage im Südosten des Plangebiets mit einem Durchmesser von 18 m festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde die Verkehrsfläche dahingehend verändert, dass die Wendenlage weiter nach Nordwesten angeordnet wurde und der Wenderadius von bisher 18 m auf 22 m vergrößert wurde. Durch den größeren Wenderadius ist sichergestellt, dass Müllfahrzeuge nicht rückwärtsfahren müssen und damit eine geordnete Müllentsorgung gewährleistet. Zur Anpassung der festgesetzten Verkehrsfläche an die Erschließungsplanung soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.



3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Hierzu wird im weiteren Verfahren ausgeführt.

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.

Die Belange der Raumordnung und die Bodenschutzklausel sind nicht betroffen, da bereits Planungsrecht besteht.

Die verkehrlichen Belange sind dahingehend betroffen, dass die Verkehrsführung geringfügig verändert wird und die Wendeanlage vergrößert wird. Die Verkehrsabläufe werden durch die geänderte Planung verbessert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planänderung nicht berührt, da das Allgemeine Wohngebiet nicht näher an die nächstgelegene Landesstraße mit Vorbelastung durch Verkehrslärm heranrückt.

Die Belange von Natur und Landschaft, des Artenschutzes und des Klimaschutzes sind nicht betroffen, das lediglich einer Verlagerung von Bauflächen und Verkehrsflächen stattfindet. Eine zusätzliche Versiegelung entsteht nicht. Das randliche Erhaltungsgebot im Änderungsbereich bleibt bestehen.

Die Belange der Wasserwirtschaft sind aufgrund der unveränderten Versiegelungsrate ebenfalls nicht betroffen. Die schadlose Oberflächenentwässerung wurde im Ursprungsplan durch Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens gesichert.

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da das Allgemeine Wohngebiet nicht näher an die nächstgelegene Hofstelle mit Geruchsbelastung heranrückt.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Flächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die differenzierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Grundstücksgrößen und zur Anzahl der Wohnungen, zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie zum Erhalt von Gehölzen werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Somit werden im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Es werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 8,80 m erfolgt eine Höhenbegrenzung. Zudem wird eine maximale Sockelhöhe von 60 cm festgesetzt.

Als Mindestgrundstücksgrößen werden für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 m² und für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 m² festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Es gilt die abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.

Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Die Gehölze auf der Wallhecke werden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften werden ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen und durch eine Vorschrift zu Ordnungswidrigkeiten ergänzt.

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 höchstens 30° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

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.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die Verordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**3.619 m²**
Allgemeines Wohngebiet WA	**3.0131 m²**
Verkehrsflächen	**478 m²**
Private Grünfläche / Erhaltung Gehölze	**110 m²**

6.2 Ver- und Entsorgung

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

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen. In der Wolliner Straße verläuft ein Schmutzwasserkanal, über den das Erschließungsgebiet entwässert werden kann.

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

6.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 29 I, 1.Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

_____

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 29 I, 1. Änderung als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

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

26215 Wiefelstede, 28.10.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1438/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

129. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122),
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	25.11.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	09.12.2019	nicht öffentlich

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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 die 129. 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 02.10.2019 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, bis zum 04.11.2019 gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 30.10.2019 in Köhncke's Hotel in Metjendorf statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 26.10.2018 und auf der Homepage der Gemeinde.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Entwurf der 129. Flächennutzungsplanänderung inkl. Begründung sind beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen sind farblich gekennzeichnet.

Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

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

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Abwägungsvorschläge Bürgerversammlung
- Planzeichnung Entwurf
- Begründung Entwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede
129. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 04.11.2019	Seitens des Landkreises Ammerland bestehen gegen die vorgenannte 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf die Stellungnahme zur im Parallelverfahren aufgestellten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 verwiesen.	Zur geplanten Erweiterung des Marktes liegt eine schalltechnische Stellungnahme durch das Akustikbüro Dr. Nocke aus Oldenburg mit Stand April 2019 vor. Hierbei wurden die Verlagerung der Ladezone und die Erweiterung der Stellplätze in die Untersuchung eingestellt. Die umliegenden Nutzungen haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes mit Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts. Die schalltechnische Prognose führte zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder Einhausung der Ladezone) die Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten bzw. unterschritten werden. Die aktiven Schallschutzschutzmaßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt. Voraussetzung für die Einhaltung der Richtwerte ist zudem, dass sich LKW-Kühlaggregate während des Aufenthalts auf dem Betriebshof im Nachtzeitraum ausschließlich innerhalb der Schallschutzwand (bzw. der Einhausung) befinden und im Nachtzeitraum keine Anfahrten durch Kühl-Aggregate stattfinden. Die betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Mit den o.g. Maßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.
		Hier stammt die zu Grunde liegende Kartendarstellung der Planzeichnung aus dem Jahr 2019, zeigt jedoch nicht die aktuelle Situation mit dem inzwischen errichteten Markt sowie der westlich hinzugekommenen Bebauung. Um Aktualisierung wird gebeten.	Der Hinweis wird beachtet, die Plangrundlage wird aktualisiert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg 04.11.2019	Die Gemeinde Wiefelstede möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters im Grundzentrum Metjendorf schaffen. Dieser plant seine Verkaufsfläche von bisher 1.600 m2 um 900 m2 auf dann 2.500 m² zu vergrößern. Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung: Das Vorhaben ist ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11.3 BauNVO. Dementsprechend sind für seine raumordnerische und städtebauliche Bewertung folgende Planwerke heranzuziehen: • Die Regelungen des niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP), • das regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 2010 (REHK) und • das Einzelhandels - und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede, das im Jahr 2015 vom Büro Dr. Jansen GmbH Stadt- und Regionalplanung erarbeitet wurde (EHK). Den Planunterlagen liegt zudem das Verträglichkeitsgutachten „Die Ofenerfelder Straße im Grundzentrum Metjendorf als Standort für einen Edeka-Markt - Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben" vom Büro Dr. Lademann & Partner bei (Verträglichkeitsgutachten).	Nach dem Verträglichkeitsgutachten vom Büro Dr. Lademann & Partner steht das Erweiterungsvorhaben mit den Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP Niedersachsen (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) sowie mit den Grundsätzen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland und den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Entwurf April 2019) für die Gemeinde Wiefelstede in Einklang. Die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	**Zu den textlichen Festsetzungen** Im Punkt 1.1 soll festgesetzt werden, dass im sonstigen Sondergebiet (SO) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 2.700 m² zulässig sind. Hierbei handelt es sich um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels. Eine solche ist laut Beschluss des BVerwG 4BN 24/13 vom 06.08.2008 mangels Rechtsgrundlage unzulässig und führt zur Unwirksamkeit der Festsetzung. Gleiches gilt für die in den Gliederungspunkten (a) und (b) vorgesehene Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke", „Drogeriewaren/Parfumartikel" und/oder „Reformwaren", „Schnittblumen", „Zeitschriften", „Bekleidung" und „Schuhe". Wir empfehlen stattdessen einen **„Lebensmittel-Verbrauchermarkt "** mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 2.700 m² festzusetzen und die Sortiments-Kontingentierung in den Gliederungspunkten (a) und (b) auf diesen zu beziehen. **Zur Bewertung des Kongruenzgebotes** Verträglichkeitsgutachten können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 - 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 - 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014-1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.20101 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015-10 D 91.93.NE; 28.9.2016-7 D 96/14.NE). Deshalb sollte das Gutachten in folgenden Punkten angepasst werden:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Festsetzungen ist bereits eine Kontingentierung der Verkaufsflächen enthalten. Die Angabe der Verkaufsflächenobergrenzen dient zur Klarstellung. Auf diese kann jedoch verzichtet werden. Die Anregung der IHK zur Festsetzung ist nicht zielführend, da neben dem Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² auch die Absicherung weiterer Einzelhandelsflächen – vorliegend eine bestehende Apotheke mit einer Verkaufsfläche von bis ca. 200 m² - vorgesehen ist. Die Festsetzung wird daher in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den Zielen der Gemeinde angepasst. Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben.

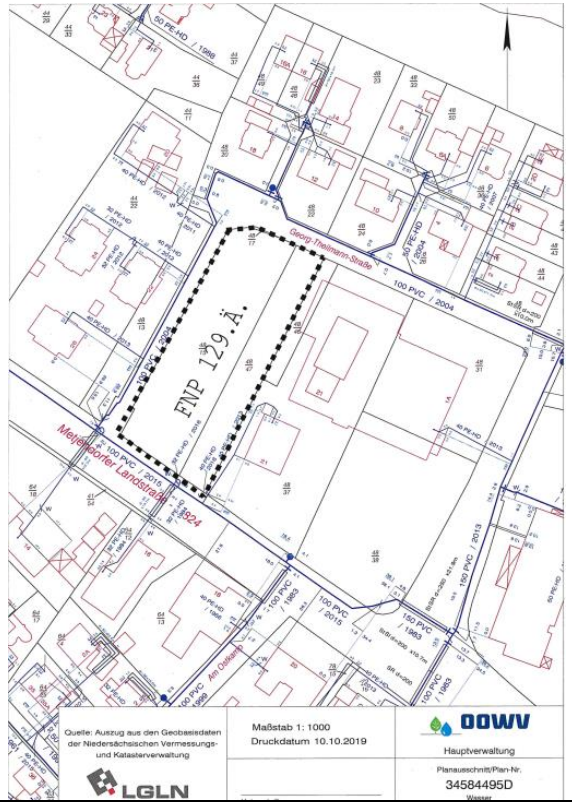
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	• Der Gutachter beschreibt in Kapitel 7.2 den durch den Landkreis Ammerland festgelegten grundzentralen Kongruenzraum des Grundzentrums Metjendorf. Erzählt hierbei den Ortsteil „Mansholt" auf (vgl. S. 38). Dieser wurde durch den Landkreis Ammerland jedoch dem Grundzentrum Wiefelstede zugeordnet. Es ist sicherzustellen, dass sich alle auf den grundzentralen Kongruenzraum basierenden Berechnungen und Analysen auf dessen korrekte Ausdehnung beziehen.	Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung genommen; im Ergebnis wird das Gutachten nicht angepasst. *Die IHK merkt an, dass auf S. 38 der Ortsteil Mansholt dem grundzentralen Kongruenzraum von Metjendorf zugeordnet wurde. Dieser wäre dem Kongruenzraum Wiefelstede zuzuweisen.* *Wie auf Seite 14 im Text und in der Karte dargestellt wurde Mansholt der Zone 2 als nicht kongruenten Raum zugeordnet. Auf Seite 38 handelt es sich um einen redaktionellen Fehler im Text.*
		• Tabelle 8 des Kapitels zeigt die Umsatzherkunftsstruktur des erweiterten Edeka-Marktes ohne Beachtung der Übernachtungsgäste als Teil des Kongruenzraumes (vgl. S.39). Um die Nachvollziehbarkeit der Herkunft der Tabelleninhalte zu erhöhen, regen wir an, an dieser Stelle einen Verweis auf das Kapitel 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose einzufügen in welchem die Werte der Tabelle hergeleitet werden. • Der Gutachter leitet in Kapitel 4.3 das Einzugsgebiet des Vorhabens her und teilt es in die Zonen 1a, 1b und 2 ein (vgl. S. 14). Im Kapitel 7.2 stellt er fest, dass mind. 70% des Vorhabenumsatzes aus Metjendorf, Ofenerfeld, Heidkamp, Borbeck, Neuenkruge und Westerholtsfelde (= Zonen 1a und 1b) und somit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich kommen (vgl. S. 39). Es ist bisher nicht eindeutig dargestellt, ob der grundzentrale Kongruenzraum deckungsgleich mit der Fläche der Zonen 1 a und 1 b ist oder ob nur ein Teil der beiden Zonen zum Kongruenzraum gehört. Wir regen an, den Kongruenzraum in einer Karte darzustellen. Sollte der Kongruenzraum kleiner als die Fläche beider Zonen sein, ist ggf. der prozentuale Anteil des Umsatzes der Zonen 1a und 1b, der in die Analyse einfließt, anzugeben und dessen Herleitung darzulegen.	*Der Anregung zum Querverweis und Präzisierung im Text kann gefolgt werden. Inhaltlich haben die Anregungen keine Relevanz / Auswirkungen auf die Aussagekraft des Gutachtens. Der Kongruenzraum ist deckungsgleich mit den Zonen 1a+b. Die Berechnungen sind damit in der gewählten Form zutreffend.*

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	• Laut LROP ist das Kongruenzgebot sowohl für neue Einzelhandelsgroßprojekte insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten (vgl. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 6). Bisher bescheinigt der Gutachter lediglich dem Gesamtvorhaben, dass es im Einklang mit dem LROP steht (vgl. S. 39). Das Verträglichkeitsgutachten ist um sortimentsbezogene Aussagen zum Kongruenzgebot zu ergänzen. **Berücksichtigung von neuen Einzelhandelsstandorten** Bei Verträglichkeitsgutachten ist nicht nur der zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens im Einzugsgebiet vorhandene Verkaufsflächenbestand, sondern auch die bis zum Markteintritt des untersuchten Vorhabens konkret zu erwartenden, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsansiedlungen zu berücksichtigen (OVG Münster 1.12.2015 - 10 D 91/13.NE). Dr. Lademann & Partner bewerten die Aufgabe des in Metjendorf bis Mai 2019 ansässigen NP-Marktes und die Nachnutzung des Standortes durch einen Drogeriemarkt ab September 2019 sowie die Neueröffnung eines Marktes des Anbieters „Action" bisher lediglich qualitativ. Durch den Drogeriemarkt komme es zu einer „Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs" und die Ansiedlung des „Action-Markts" werde die relative Unterversorgung Metjendorfs mit zentrenrelevanten Sortimenten relativieren (vgl. Begründungen zum Bebauungsplan, S. 22 f.). Diesen Einschätzungen stimmen wir grundsätzlich zu, empfehlen jedoch, die mittlerweile realisierten Vorhaben auch quantitativ in die Berechnungen und Analysen einfließen zu lassen. Insbesondere deshalb, weil beide Anbieter nicht unerhebliche Anteile an nahversorgungsrelevanten Sortimenten führen.	Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung genommen: *In Bezug auf den hier prüfungsrelevanten Edeka-Markt ist nicht davon auszugehen, dass die Drogeriewaren und die Nahrungs- und Genussmittel ein abweichendes Einzugsgebiet aufweisen. Das Kongruenzgebot ist insofern auch innerhalb der periodischen Sortimente gewahrt.* Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung genommen; im Ergebnis wird das Gutachten nicht angepasst. *Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ist keine rechnerische Berücksichtigung der beiden Planvorhaben erforderlich: Durch die Umsetzung von Action und Budni wird für das Vorhaben von Edeka kein verändertes Einzugsgebiet resultieren. So wurde ein allgemeiner Attraktivitätszuwachs bereits in der leicht veränderten Kundenherkunftsannahme (von aktuell zu später) beachtet.* *Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel kann durch die inzwischen erfolgte Aufgabe von NP eine Lücke erkannt werden. Die unterschiedlichen Ausstattungskennziffern mit und ohne NP wurden im Zusammenhang mit den Ausstattungskennziffern des Landkreises im Gutachten bereits gewürdigt.* *Infolge der Aufgabe von NP kann eine leicht höhere Marktdurchdringung im Kongruenzraum (Zone 1a+b) unterstellt werden. Hinsichtlich der Zentralität und der Ausstattungskennziffern ergibt sich keine gravierende Abweichung. Potenzial ist in diesem Sortiment insofern zu erkennen. Das Vorhaben zielt auf dieses sortimentsspezifische Potenzial ab. Im Bereich Drogeriewaren sind lediglich arrondierende Randsortimente geplant, die nicht allein besuchsauslösend sein werden, so dass das Vorhaben auch hier keine Schieflage bewirken wird. In Bezug auf die aperiodischen Sortimente ist es zutreffend, dass die Versorgungslücke im Kongruenzraum Metjendorf deutlich verkleinert werden kann. Da jedoch das Vorhaben nur stark untergeordnet diese Sortimente aufweist ist eine nähergehende Auseinandersetzung mit diesem Sortiment hier nicht zu diskutieren.* *Ein grundlegendes Anpassungserfordernis der Verträglichkeitsanalyse ergibt sich nicht. Es würde sich rein um redaktionelle Anpassungen zur Verbesserung der Lesbarkeit handeln.*

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	**Fazit:** Wir empfehlen, die textlichen Festsetzungen und das Verträglichkeitsgutachten unseren Hinweisen entsprechend zu überarbeiten.	Die textlichen Festsetzungen werden überarbeitet (siehe oben). Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Zu den Ergebnissen der Abstimmung wird in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses berichtet.
3	Handelsverband Nordwest e.V. Prinzessinweg 10 26122 Oldenburg 04.01.2019	Ihre Schreiben vom 04.11.2019 haben wir erhalten und nehmen dazu wie folgt Stellung: Insgesamt stimmen wir beiden Planänderungen zu. Das Vorhaben ist insbesondere mit den Aussagen des sich gerade in Überarbeitung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar und durch den Wegfall des NP-Marktes im ZVB Metjendorf fällt der Flächenzuwachs im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel insgesamt verträglich aus. Es ist auch aus unserer Sicht darauf zu achten, dass die im Einzelhandelskonzept vorgeschlagene Obergrenze des ermittelten Flächenrahmens für Wiefelstede bis 2025 eingehalten wird (kurzfristiger Bedarf: max. 2.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.
4	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 29.10.2019	Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.10.2019	Das Plangebiet des o. g. Bauleitplanes liegt an der L 824 „ Metjendorfer Landstraße" innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Einzelhandels dienen. Das Plangebiet wird über die L 824 „ Metjendorfer Landstraße", die K 136 „Ofenerfelder Straße" und die Gemeindestraße „Georg-Theilmann-Straße" 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 nicht betroffen. Es sind keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	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.
6	Haaren-Wasseracht, Sandweg 2, 26160 Bad Zwischenahn 29.10.2019	Gegen die 129. Flächennutzungsplanänderung bestehen seitens der Haaren-Wasseracht grundsätzlich keine Bedenken, wenn durch die Maßnahme der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht nicht verschärft wird.	
7	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 11.10.2019	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.10.2019. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 04.11.2019	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 30.10.2019	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. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Stadt Oldenburg Industriestraße 1 a, 26121 Oldenburg 08.11.2019	Nach dem Kongruenzgebot darf die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsgroßprojektes (EGPs) nur so bemessen sein, dass sein Einzugsgebiet dem Versorgungsauftrag des jeweiligen zentralen Ortes entspricht und der Umsatz überwiegend durch Kaufkraft aus dem maßgeblichen Kongruenzraum erwirtschaftet wird. Überwiegend bzw. eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würden. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeindegebiet (gem. LROP 2.2 03). Es sei denn, dass die Gemeinde die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde bestimmt hat. Die Gemeinde Wiefelstede hat nach dem RROP des Landkreises Ammerland zwei Grundzentren. Im Gutachten muss daher nachgewiesen werden, dass der erwartete Umsatz des gesamten EGP zum überwiegenden Teil aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich - nicht dem gesamten Gemeindegebiet - erwirtschaftet wird.	Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten wurden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Hierzu wird ggf. erst in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses berichtet. Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung genommen; im Ergebnis wird das Gutachten nicht angepasst. *Die Verträglichkeitsanalyse enthält selbstverständlich die relevanten Aussagen zur Bewertung des Kongruenzgebots:* • *Das Kongruenzgebot wird in Kap. 7.2 - Tabelle 8 bewertet.* • *Diese Tabelle basiert auf den Marktanteilen, die in Kap. 6.1 - Tabelle 7 dargestellt werden (für das Kongruenzgebot relevant: „Umsatz Vorhaben“).* *Gesamtumsatz Edeka später = 13,4 Mio. € = 100 %* • *Zonen 1 a + b sind Kongruenzraum = 9,4 Mio. € = rd. 70,1 % des Umsatzes* • *Zone 2 ist Umland = 3,3 Mio. € = rd. 24,6 % des Umsatzes* *Hinzu kommen noch 5 % Streuumsätze = 0,7 Mio. € - in diesen Zahlen sind auch die 25.000 Übernachtungen enthalten, die im Kongruenzraum getätigt werden.* *Auf jeden Fall liegt der Wert des nicht kongruenten Umsatzes des Vorhabens unterhalb von 30 % an Gesamt liegen. Dies gilt auch einzeln nach periodischen und aperiodischen Sortimenten betrachtet.*

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Der Nachweis, ob das Vorhaben (Bestand und Erweiterung) dem Kongruenzgebot entspricht, kann nicht nachvollzogen werden, da im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann ausschließlich auf die Einwohnerzahl der Gemeinde Wiefelstede (Wiefelstede und Metjendorf) verwiesen wird und nicht auf die Einwohnerzahl im grundzentralen Verflechtungsbereich. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Wiefelstede ist nicht die Grundlage für das Kongruenzgebot. Weiterhin muss die sortimentsspezifische Kaufkraft des Grundzentrums Metjendorf mit seiner, knapp 8 000 Einwohnern dargestellt werden, um zu klären, wieviel Kaufkraft von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches generier wird. Zudem hat die Stadt Oldenburg im Ortsteil Ofenerdiek einen zentralen Versorgungsbereich, der nicht betrachtet wird (EEK 2015 - Die Abgrenzung des ZVB aus dem EEK 2007 behält weiterhin seine Gültigkeit.)	Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung genommen; im Ergebnis wird das Gutachten nicht angepasst. *In dem Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg (i. O.) - Abgewogener Bericht i.d.F.v. 22.06.2015 konnte die perspektivische Abgrenzung des Zentrums noch nicht konkretisiert werden. Es umfasst im Kern einen Edeka Husmann-Markt als Magnetbetrieb. Im Bericht wurde für die Zone 2 insgesamt im Schnitt eine Quote von 3,1 % ermittelt. Als maßgeblich tangierter Wettbewerber ist neben dem Edeka-Markt noch ein Lidl- Markt zu benennen. Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner werden sich die Wirkungen zulasten des nicht nähergehend dargestellten Zentrums deutlich unterhalb von 5 % bewegen. Diese sind dabei rein auf Umsatzrückgänge zurückzuführen, die der Edeka Kaufmann Husmann sich selber durch Standortoptimierung „zufügt". Eine beachtliche Eigenkannibalisierung seiner Standorte kann ausgeschlossen werden. Hierfür sprechen auch die moderaten Quoten. Die Angebote im Oldenburger Zentrum werden auch prospektiv ihre Umsätze ganz überwiegend aus dem Nahbereich speisen.*

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Gemeinde Rastede mit Schreiben vom 01.11.2019
2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 21.10.2019
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 01.11.2019

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

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße“, 5. Änderung und 129. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 3 (1) BauGB
am 30. Oktober 2019, um 18:00 Uhr in Köhncke’s Hotel, Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 18, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlussempfehlung**
Die Teilnehmer können den anliegenden Anwesenheitslisten entnommen werden. FBL Herzog begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Frau Abel, NWP, erläutert zunächst das Verfahren und anschließend die Ziele und Zwecke der Planung anhand einer Präsentation. U. a. soll die Anzahl der Stellplätze deutlich erhöht werden. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr habe in ihrer Stellungnahme keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche sei gutachterlich nachgewiesen worden. Ein Lärmschutzgutachten liege ebenfalls bereits vor. Im Bereich der Ladezone sei eine 3 m hohe Lärmschutzwand erforderlich. Beim Maß der Bebauung würden durch die Planänderung keine Veränderungen vorgenommen.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Frau Diekmann weist auf die ihrer Ansicht nach gefährliche Parkplatzsituation und die zu schmalen Aus- und Einfahrten an der Ofenerfelder Straße und an der Georg-Theilmann-Straße hin. Der Bewuchs an der Ofenerfelder Straße sollte außerdem zurückgeschnitten werden. Frau Abel erklärt, dass hierzu losgelöst von den Bauleitplanverfahren ein Hinweis an den Edeka-Markt erfolgen sollte.	Die Anregungen zur Parkplatzsituation wurden an den Eigentümer der Flächen und an Edeka weitergegeben. Entsprechende Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.
Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Stattdessen ergibt sich eine ausführliche Diskussion über die Möglichkeit, im Rahmen der Sanierung der Metjendorfer Landstraße einen Kreisverkehr an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße zu erhalten. FBL Herzog sagt eine Überprüfung zu. Über das Ergebnis soll in der nächsten Sitzung des Straßen- und Verkehrsausschusses berichtet werden.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
FBL Herzog schließt die Versammlung um 18.30 Uhr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 129. 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,

© 2019 LGLN

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

Planverfasser

Die 129. 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 23.09.2019 die Aufstellung der 129. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 129. 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 129. 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 129. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Genehmigung

Die 129. 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.

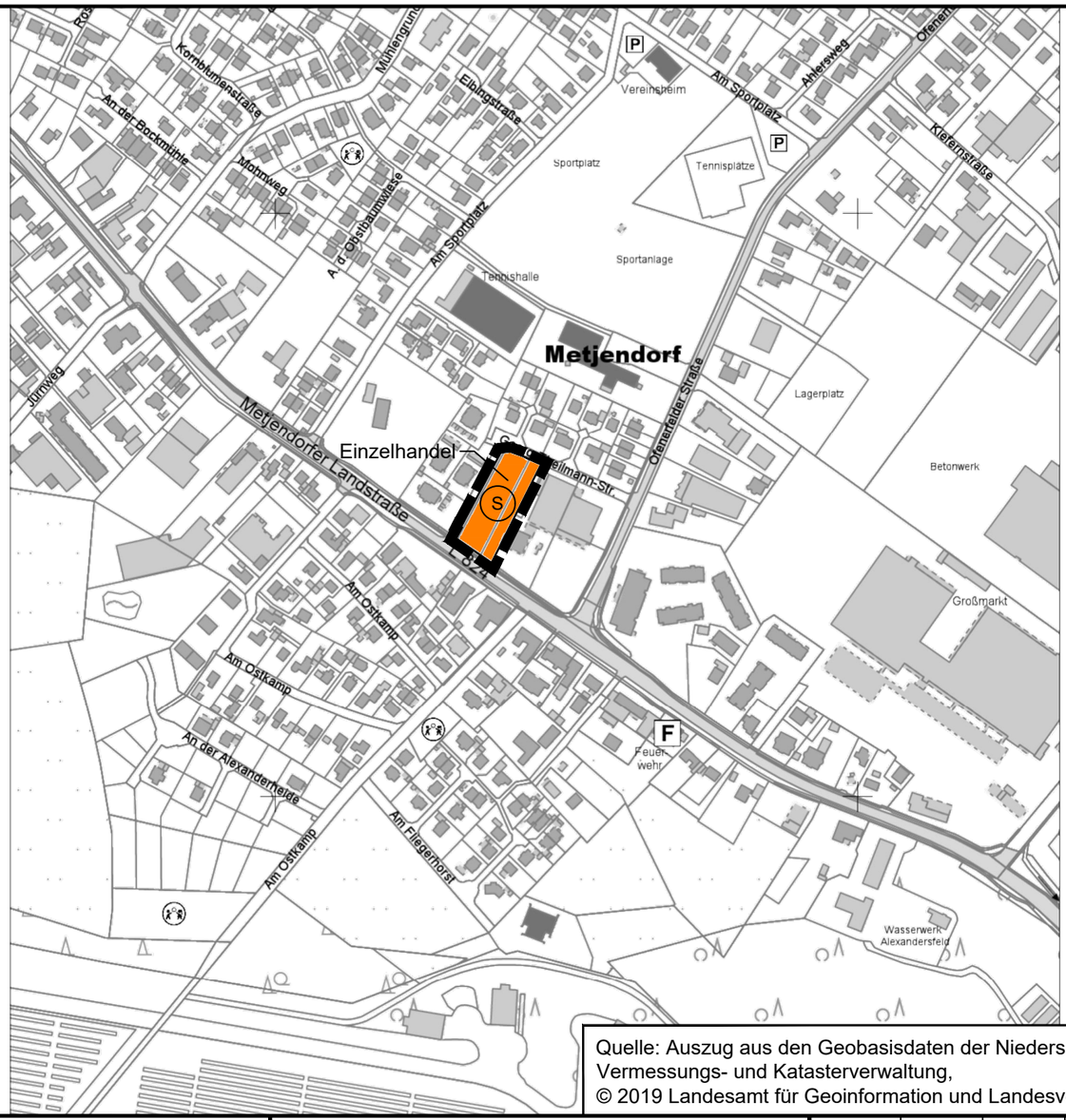
Die 129. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 129. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.
Die 129. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 129. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 129. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

S — Sonderbaufläche
Zweckbestimmung: Einzelhandel

Geltungsbereich der FNP-Änderung

gezeichnet:	M. Witting	K. Heise	K. Heise	M. Witting		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projekt-bearbeiter:	R. Abel	B. Kunzmann	B. Kunzmann	R. Abel		
Datum:	27.08.2019	30.09.2019	01.10.2019	12.11.2019		

GEMEINDE WIEFELSTEDE

129. Flächennutzungsplanänderung

Stand: November 2019

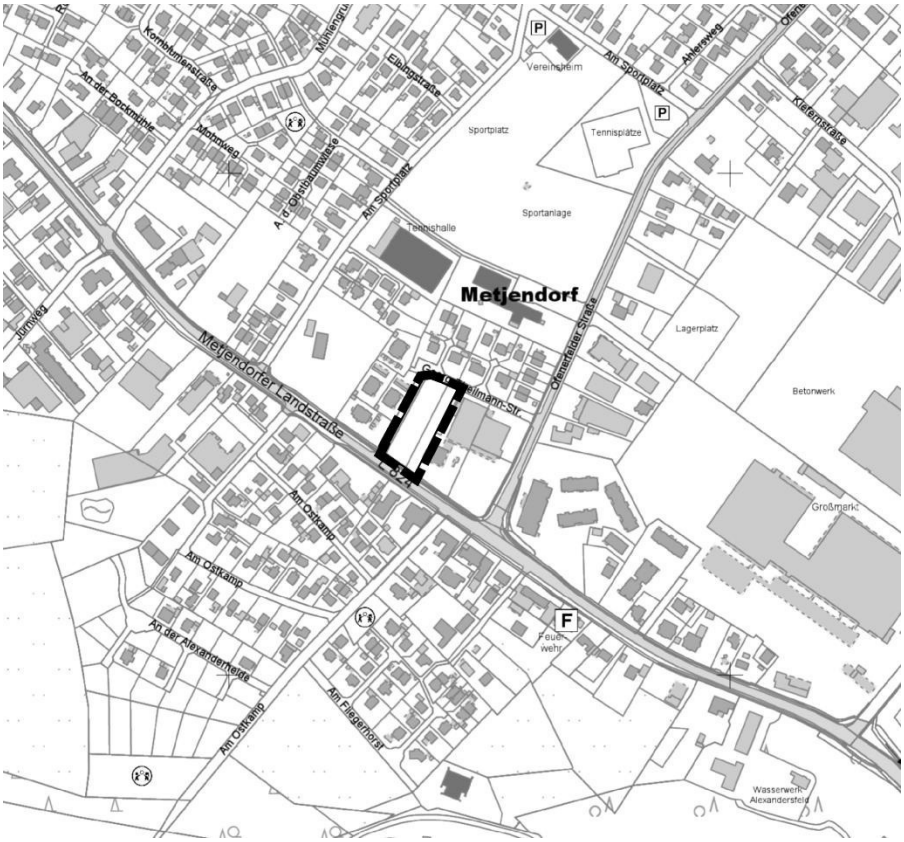
Vorentwurf

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

Landkreis Ammerland

129. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan

Begründung mit Umweltbericht

November 2019 **Entwurf**

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 1

1. Einleitung 1

1.1 Planungsanlass 1

1.2 Rechtsgrundlagen 1

1.3 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 1

1.4 Beschreibung des Plangebietes 1

1.5 Planungsrahmenbedingungen 1

1.6 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde 2

2. Ziele und Zwecke der Planung 3

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung 3

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 3

3.2 Relevante Abwägungsbelange 8

3.2.1 Belange der Raumordnung 8

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 9

3.2.3 Verkehrliche Belange 9

3.2.4 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 10

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz 10

3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft 12

3.2.7 Klimaschutz 12

4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung 13

5. Ergänzende Angaben 14

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 14

5.2 Ver- und Entsorgung 14

5.3 Daten zum Verfahrensablauf 15

Teil II: Umweltbericht 16

1. Einleitung 16

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 16

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 16

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) 19

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet 21

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände 21

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 22

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 22

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 22

2.1.2 Fläche und Boden 23

2.1.3 Wasser 24

2.1.4 Klima und Luft 24

2.1.5 Landschaft 24

2.1.6 Mensch 25

2.1.7 Kultur- und Sachgüter 25

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 25

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 26

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 26

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 26

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen 26

3. Zusätzliche Angaben 27

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 27

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 27

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 27

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung des Edeka-Marktes in Metjendorf planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 129. 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 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der ca. 0,3 ha große Änderungsbereich erfasst einen Bereich im Ortsteil Metjendorf westlich der Ofenerfelder Straße (K 136) und nördlich der Metjendorfer Landstraße (L 824).

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich gehört zum zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Metjendorf. Dort befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit einem Vollsortimenter (Edeka) und einer Apotheke sowie den dazugehörigen Stellplatzflächen. Der westliche Teilbereich stellt sich als Grünfläche dar.

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die L 824 und die K 136 sowie über die westlich gelegene Georg-Theilmann-Straße. In der Umgebung finden sich Wohnnutzungen und gewerblich-geschäftlichen Nutzungen.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

- **Landesraumordnungsprogramm**

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

- **Regionales Raumordnungsprogramm**

Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 für die Dauer der

Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 des Landkreises Ammerland ist Metjendorf als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet. Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Planbereich als Siedlungsfläche einzustufen.

Das RROP 1996 Ammerland sieht die Förderung der lokalen Wirtschaft als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Die Planaufstellung entspricht somit in den sonstigen Planaussagen vollständig den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

- **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln. Für den östlichen Abschnitt des Plangebietes wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, 2. Änderung die 95. Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Der westliche Abschnitt ist noch als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der 129. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122, 5. Änderung angepasst und als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

- **Bebauungspläne**

Das Plangebiet gehört im östlichen Abschnitt zum Bebauungsplan Nr. 122, 2. Änderung mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den Einzelhandel. Der westliche Abschnitt ist als Mischgebiet festgesetzt. Hier gelten ebenfalls Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm.

1.6 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde

- **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede**

Die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde erfolgte bisher neben den bundes- und landesrechtlichen Vorgaben auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Ammerland aus dem Jahre 2010 mit der Abgrenzung von integrierten Ortslagen/zentraler Versorgungsbereiche und einer Steuerung des Lebensmitteleinzelhandels im Kreisgebiet.

Im Oktober 2015 hat die Gemeinde Wiefelstede ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept[1] als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll Handlungsempfehlungen für die städtebauliche Entwicklung geben. In der Untersuchung wurden die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet sowie in allen Einzelhandelsbranchen geprüft und Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen und sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente sowie der Standorte getroffen. Entsprechend der vorhandenen Angebotssituation

1 Stadt – und Regionalplanung Dr. Janssen GmbH, Neumarkt 49, 50667 Köln

und einer perspektivischen Aufwertung des Einzelhandelsstandortes wurde ein zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt. Der Einzelhandelsstandort im Plangebiet gehört zum Nahversorgungszentrum Metjendorf.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede wird derzeit fortgeschrieben. Eine das Plangebiet betreffende Änderung ist nicht beabsichtigt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt mit der 129. Änderung des Flächennutzungsplanes die Stärkung der Nahversorgung für das Grundzentrum Metjendorf. Hierzu soll der Edeka-Markt um zusätzliche Verkaufsflächen von bisher 1.600 m² auf rd. 2.500 m² zur Anpassung an die marktwirtschaftlichen Bedingungenerweitert werden. Das Sondergebiet für die Nahversorgung soll um die westlich des Marktes gelegenen Flurstücke 48/17 in 48/15 erweitert werden, um einen Anbau an den bisherigen Markt und zusätzliche Parkplätze zu realisieren. Nach dem Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede gehört auch die vorgesehene Erweiterungsfläche zum räumlich abgegrenzten Nahversorgungszentrum.

In einem Abstimmungsgespräch beim Landkreis Ammerland wurde signalisiert, dass in Metjendorf noch Potential an Verkaufsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel gesehen wird. Dieses wurde durch eine Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Lademann und Partner, das auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wiefelstede fortschreibt, bestätigt. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 2.500 m² kann im Nahversorgungszentrum auch vor dem Hintergrund steigender Bevölkerungszahlen langfristig eine ausreichende Nahversorgung für Metjendorf gesichert werden.

Die für die Umsetzung der Erweiterung vorgesehene Fläche westlich des Marktes ist derzeit noch als gemischte Baufläche dargestellt. Der vorhandene Einzelhandelsstandort mit Edeka-Markt und Apotheke ist im Bebauungsplan Nr. 122, 2. Änderung als Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Bereich des Edeka-Marktes bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Zur Umwandlung der gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Parallelverfahren wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße“ aufgestellt, um die Verkaufsflächen planungsrechtlich abzusichern.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 30.10.2019. Die Anregungen zur Parkplatzsituation wurden an den Eigentümer der Flächen und an Edeka weitergegeben. Entsprechende Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen. Weitere Anregungen zum Plangebiet wurden nicht vorgebracht.

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.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 13 Stellungnahmen abgegeben, davon 3 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Seitens des Landkreises Ammerland bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgenannte Planung. Die Anregung zum Gewerbelärm wird berücksichtigt. Die Abwägung zum Immissionsschutz wird um die Ergebnisse einer schalltechnischen Stellungnahme ergänzt. Der Hinweis zur Grundlage des Planes wird beachtet, die Plangrundlage wird aktualisiert.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Die Hinweise zu den zur Beurteilung heranzuziehenden Planwerken werden beachtet. Nach dem bisherigen Stand des Gutachtens steht das Erweiterungsvorhaben mit den Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP Niedersachsen (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) sowie mit den Grundsätzen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland und den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Entwurf April 2019) für die Gemeinde Wiefelstede in Einklang. Die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf.

Die Hinweise zur Überarbeitung der textlichen Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen. In den Festsetzungen ist bereits eine Kontingentierung der Verkaufsflächen enthalten. Die Angabe der Verkaufsflächenobergrenzen dient zur Klarstellung. Auf diese kann jedoch verzichtet werden. Die Anregung der IHK zur Festsetzung 2.700 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt ist nicht zielführend, da neben dem Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² auch die Absicherung weiterer Einzelhandelsflächen – vorliegend eine bestehende Apotheke mit einer Verkaufsfläche von bis ca. 200 m² - vorgesehen ist. Die Festsetzung wird daher in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den Zielen der Gemeinde angepasst.

Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten (Kongruenzgebot, Berücksichtigung von neuen Einzelhandelsstandorten) werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung[2] genommen:

2 Erwiderung von Stellungnahmen im Kontext der Bauleitplanung zur Erweiterung von Edeka Husmann in Wiefelstede, OT Metjendorf und Präzisierung der Auswirkungen auf Oldenburg-Ofenerdiek, Dr. Lademann und Partner, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, vom 14.11.2019

Die IHK merkt an, dass auf S. 38 der Ortsteil Mansholt dem grundzentralen Kongruenzraum von Metjendorf zugeordnet wurde. Dieser wäre dem Kongruenzraum Wiefelstede zuzuweisen. Wie auf Seite 14 im Text und in der Karte dargestellt wurde Mansholt der Zone 2 als nicht kongruenten Raum zugeordnet. Auf Seite 38 handelt es sich um einen redaktionellen Fehler im Text.

Zur Verbesserung der Lesbarkeit wird ein Verweis zwischen Kongruenzgebot und Marktanteilstabelle sowie hinsichtlich der Erläuterung, ob die Zone 1a+b dem exakt dem Kongruenzraum entsprechen, empfohlen. Der Anregung zum Querverweis und Präzisierung im Text kann gefolgt werden. Inhaltlich haben die Anregungen keine Relevanz / Auswirkungen auf die Aussagekraft des Gutachtens. Der Kongruenzraum ist deckungsgleich mit den Zonen 1a+b. Die Berechnungen sind damit in der gewählten Form zutreffend.

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes wird erwünscht, die Aussagen noch weiter in sortimentsbezogene Bewertungen zu untergliedern. In Bezug auf den hier prüfungsrelevanten Edeka-Markt ist nicht davon auszugehen, dass die Drogeriewaren und die Nahrungs- und Genussmittel ein abweichendes Einzugsgebiet aufweisen. Das Kongruenzgebot ist insofern auch innerhalb der periodischen Sortimente gewahrt. Die IHK sieht den Einbezug realistisch zu erwartender Planvorhaben (inzw. umgesetzter Action-Markt und Budni-Markt, Aufgabe des NP-Marktes; allesamt im gleichen Zentrum gelegen) in die Berechnungen als erforderlich an. Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ist keine rechnerische Berücksichtigung der beiden Planvorhaben erforderlich: Durch die Umsetzung von Action und Budni wird für das Vorhaben von Edeka kein verändertes Einzugsgebiet resultieren. So wurde ein allgemeiner Attraktivitätszuwachs bereits in der leicht veränderten Kundenherkunftsannahme (von aktuell zu später) beachtet. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel kann durch die inzwischen erfolgte Aufgabe von NP eine Lücke erkannt werden. Die unterschiedlichen Ausstattungskennziffern mit und ohne NP wurden im Zusammenhang mit den Ausstattungskennziffern des Landkreises im Gutachten bereits gewürdigt.

Infolge der Aufgabe von NP kann eine leicht höhere Marktdurchdringung im Kongruenzraum (Zone 1a+b) unterstellt werden. Hinsichtlich der Zentralität und der Ausstattungskennziffern ergibt sich keine gravierende Abweichung. Potenzial ist in diesem Sortiment insofern zu erkennen. Das Vorhaben zielt auf dieses sortimentsspezifische Potenzial ab. Im Bereich Drogeriewaren sind lediglich arrondierende Randsortimente geplant, die nicht allein besuchsauslösend sein werden, so dass das Vorhaben auch hier keine Schieflage bewirken wird. In Bezug auf die aperiodischen Sortimente ist es zutreffend, dass die Versorgungslücke im Kongruenzraum Metjendorf deutlich verkleinert werden kann. Da jedoch das Vorhaben nur stark untergeordnet diese Sortimente aufweist ist eine nähergehende Auseinandersetzung mit diesem Sortiment hier nicht zu diskutieren.

Ein grundlegendes Anpassungserfordernis der Verträglichkeitsanalyse ergibt sich nicht. Es würde sich rein um redaktionelle Anpassungen zur Verbesserung der Lesbarkeit handeln.

Handelsverband Nordwest e.V

Das Vorhaben ist insbesondere mit den Aussagen des sich gerade in Überarbeitung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar und durch den Wegfall des NP-Marktes im ZVB Metjendorf fällt der Flächenzuwachs im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel insgesamt verträglich aus.

Es ist darauf zu achten, dass die im Einzelhandelskonzept vorgeschlagene Obergrenze des ermittelten Flächenrahmens für Wiefelstede bis 2025 eingehalten wird (kurzfristiger Bedarf: max. 2.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche). Der Hinweis wird beachtet.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind nicht betroffen. Es sind keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, da keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Haaren-Wasseracht

Es bestehen keine Bedenken, wenn durch die Maßnahme der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht nicht verschärft wird. Der Nachweis ist im wasserrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Mit der Umwandlung der gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche geht keine zusätzliche Versiegelung einher, da die Grundflächenzahl nicht erhöht wird. Daher sind Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung nicht zu erwarten. Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird das Baugebiet an die vorhandenen Regenwasserkanäle in der K 136 und der Georg-Theilmann-Straße angeschlossen. Der Nachweis der Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

OOWV

Die Hinweise zur den Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

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

Stadt Oldenburg

Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten (Kongruenzgebot, Berücksichtigung von neuen Einzelhandelsstandorten, zentraler Versorgungsbereich in Ofenerdiek) wer-

den an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung[3] genommen:

> *Die Verträglichkeitsanalyse enthält selbstverständlich die relevanten Aussagen zur Bewertung des Kongruenzgebots:*
>
> *• Das Kongruenzgebot wird in Kap. 7.2 - Tabelle 8 bewertet.*
>
> *• Diese Tabelle basiert auf den Marktanteilen, die in Kap. 6.1 - Tabelle 7 dargestellt werden (für das Kongruenzgebot relevant: „Umsatz Vorhaben“).*
>
> *Gesamtumsatz Edeka später = 13,4 Mio. € = 100 %*
>
> *• Zonen 1 a + b sind Kongruenzraum = 9,4 Mio. € = rd. 70,1 % des Umsatzes*
>
> *• Zone 2 ist Umland = 3,3 Mio. € = rd. 24,6 % des Umsatzes*
>
> *Hinzu kommen noch 5 % Streuumsätze = 0,7 Mio. € - in diesen Zahlen sind auch die 25.000 Übernachtungen enthalten, die im Kongruenzraum getätigt werden.*
>
> *Auf jeden Fall liegt der Wert des nicht kongruenten Umsatzes des Vorhabens unterhalb von 30 % an Gesamt liegen. Dies gilt auch einzeln nach periodischen und aperiodischen Sortimenten betrachtet*
>
> *Die Stadt Oldenburg merkt an, dass keine Würdigung der im alten Einzelhandelskonzept (aus 2007) definierten Zentren erfolgt, sondern nur das Einzelhandelskonzept aus 2015 Berücksichtigung fand. Das Gutachten sei in Bezug auf Aussagen zum ZVB im Ortsteil Ofenerdieck zu ergänzen.*
>
> *In dem Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg (i. O.) - Abgewogener Bericht i.d.F.v. 22.06.2015 konnte die perspektivische Abgrenzung des Zentrums noch nicht konkretisiert werden. Es umfasst im Kern einen Edeka Husmann-Markt als Magnetbetrieb. Im Bericht wurde für die Zone 2 insgesamt im Schnitt eine Quote von 3,1 % ermittelt. Als maßgeblich tangierter Wettbewerber ist neben dem Edeka-Markt noch ein Lidl-Markt zu benennen. Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner werden sich die Wirkungen zulasten des nicht nähergehend dargestellten Zentrums deutlich unterhalb von 5 % bewegen. Diese sind dabei rein auf Umsatzrückgänge zurückzuführen, die der Edeka Kaufmann Husmann sich selber durch Standortoptimierung „zufügt". Eine beachtliche Eigenkannibalisierung seiner Standorte kann ausgeschlossen werden. Hierfür sprechen auch die moderaten Quoten. Die Angebote im Oldenburger Zentrum werden auch prospektiv ihre Umsätze ganz überwiegend aus dem Nahbereich speisen.*
>
> *Die o.g. Ausführungen stellen eine Ergänzung zur Verträglichkeitsanalyse dar. Im Lichte der für dieses Zentrum erwarteten moderaten absatzwirtschaftlichen Wirkungen (Umschlagen in Wirkungen städtebaulicher Art können ausgeschlossen werden) wurde auf eine Ergänzung des Hauptgutachtens verzichtet.*

3 Erwiderung von Stellungnahmen im Kontext der Bauleitplanung zur Erweiterung von Edeka Husmann in Wiefelstede, OT Metjendorf und Präzisierung der Auswirkungen auf Oldenburg-Ofenerdiek, Dr. Lademann und Partner, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, vom 14.11.2019

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

Das RROP Ammerland 1996 sieht vor, dass die regionale Wirtschaft im Landkreis Ammerland weiterzuentwickeln ist. Daher ist die qualitative und strukturelle Verbesserung und bedarfsgerechte Ergänzung des vorhandenen Angebotes zu unterstützen. Die Sicherung des Nahversorgungbedarfes der vorhandenen und neuen Wohngebiete entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

Zur Erweiterung des geplanten Edeka-Marktes wurde ein Verträglichkeitsgutachten vom Büro Lademann und Partner, das auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wiefelstede fortschreibt, erstellt[4]. Das Gutachten führte zu folgendem Ergebnis: das Erweiterungsvorhaben steht mit den Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP Niedersachsen (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) im Einklang. Auch mit den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes REHK für den Landkreis Ammerland ist das Vorhaben kompatibel: Metjendorf steht auf der Liste der stark unterversorgten Grundzentren im Ammerland. Insgesamt können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der städtebaulichen und raumordnerischen Ziele ausgeschlossen werden. Die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf.

Die Erweiterung des Marktes steht mit den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Entwurf April 2019) für die Gemeinde Wiefelstede in Einklang. Der Erweiterung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

Auf Anregungen des Landkreises Ammerland, der IHK Oldenburg sowie der Stadt Oldenburg hat sich das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hierzu am 14.11.2019 noch einmal erläuternd Stellung[5] genommen. Es wurde klargestellt, dass in Bezug auf den Edeka-Markt nicht davon auszugehen ist, dass die Drogeriewaren und die Nahrungs- und Genussmittel ein abweichendes Einzugsgebiet aufweisen. Das Kongruenzgebot ist insofern in den aperiodischen, wie auch innerhalb der periodischen Sortimente gewahrt. Ein Einbeziehen der umliegenden bzw. geschlossenen Märkte wirkt sich höchstens unwesentlich auf die Berechnungen des Gutachtens aus. Der Wert des nicht kongruenten Umsatzes des Edeka-Vorhabens liegt unter den raumordnerisch vorgegebenen 30 % der Beachtlichkeit, sodass das Kongruenzgebot in jedem Fall eingehalten wird. Die o.g. Ausführungen stellen eine Ergänzung zur Verträglichkeitsanalyse dar. Im Lichte der für dieses Zentrum erwarteten moderaten absatz-

4 Verträglichkeitsgutachten zum Erweiterungsvorhaben eines Einzelhandelsmarktes, Dr. Lademann und Partner, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, vom 26.04.2019

5 Erwiderung von Stellungnahmen im Kontext der Bauleitplanung zur Erweiterung von Edeka Husmann in Wiefelstede, OT Metjendorf und Präzisierung der Auswirkungen auf Oldenburg-Ofenerdiek, Dr. Lademann und Partner, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, vom 14.11.2019

wirtschaftlichen Wirkungen (Umschlagen in Wirkungen städtebaulicher Art können ausgeschlossen werden) wurde auf eine Ergänzung des Hauptgutachtens verzichtet.

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Die Umwandlung von nicht benötigten Flächen eines Mischgebietes in ein Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.

Die Gemeinde Wiefelstede ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Flächendarstellung, als auch auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen wird.

3.2.3 Verkehrliche Belange

➢ **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsanbindung Metjendorfer Landstraße (L 824). Und Ofenerfelder Straße (K 136) erschlossen. Damit ist der Standort zur Versorgung des südlichen Grundzentrums optimal in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden.

➢ **ÖPNV-Versorgung**

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

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestellen "Metjendorf, Am Sportplatz" und "Metjendorf, Am Ostkamp". Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.4 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Änderungsbereich ist aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung durch den Edeka-Markt sowie die umliegenden Straßen bereits vorbelastet. In der weiteren Umgebung schließen Wohnbebauungen an.

Für den vorhandenen Einzelhandelsmarkt liegt ein Lärmschutzgutachten vor, welches im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wurde. Bezüglich der Erweiterung des Marktes mit zusätzlichen Stellplatzflächen wird im weiteren Verfahren ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Verkehrslärm

In der verbindlichen Bauleitplanung werden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen.

Gewerbelärm

Zur geplanten Erweiterung des Marktes liegt eine schalltechnische Stellungnahme durch das Akustikbüro Dr. Nocke aus Oldenburg mit Stand April 2019 vor.

Hierbei wurden die Verlagerung der Ladezone und die Erweiterung der Stellplätze in die Untersuchung eingestellt. Die umliegenden Nutzungen haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes mit Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts. Die schalltechnische Prognose führte zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder Einhausung der Ladezone) die Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten bzw. unterschritten werden. Die aktiven Schallschutzschutzmaßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Voraussetzung für die Einhaltung der Richtwerte ist zudem, dass sich LKW-Kühlaggregate während des Aufenthalts auf dem Betriebshof im Nachtzeitraum ausschließlich innerhalb der Schallschutzwand (bzw. der Einhausung) befinden und im Nachtzeitraum keine Anfahrten durch Kühl-Aggregate stattfinden. Die betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Mit den o.g. Maßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

- **Bestandsbeschreibung**

Der Änderungsbereich befindet sich westlich angrenzend an einem Edeka-Markt und stellt sich als Ackerfläche dar. Der Bereich ist umgeben von Wohngebäuden, Verkehrswegen und dem Edeka-Gebäude mit Parkplätzen. Im randlichen Bereich des Plangebietes befinden sich vereinzelnd kleinere Einzelbäume und Gebüsche bestehend aus z.B. Ahorn und Haselnuss mit geringem Durchmesser.

- **Eingriffsbeurteilung**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu keinerlei Auswirkungen bzw.

erheblichen Beeinträchtigungen in den aufgeführten Umweltschutzgütern im Sinne der Eingriffsregelung.

- **Hinweise zum Artenschutz**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Das Potential für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Das Plangebiet ist hauptsächlich gekennzeichnet durch eine Ackerfläche.

Vögel:

In dem Geltungsbereich liegt generell ein geringes Potential für Brutvögel vor. Lediglich eine Eiche auf dem Gelände des Edeka -Marktes bietet Potential für Gehölz- und Bodenbrüter. Die Nähe zu den bebauten Wohn- und Gewerbegrundstücken sowie der Verkehr der nahen Straße lassen siedlungstolerante Vogelarten erwarten.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Eine potenzielle Quartiersnutzung (Winterquartiere, Wochenstuben, Balzquartiere) in der Eiche auf dem Edeka-Gelände lässt sich nicht gänzlich ausschließen.

Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten können anhand des Habitatpotenzials der örtlich ausgeprägten Biotoptypen mit hirnreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

- **Prüfung der Verbotstatbestände**

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Für die potentiell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Falls dieser Zeitraum auf der Umsetzungsebene nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Die entsprechenden Gehölze sind ebenfalls durch eine fachkundige Person vor Beseitigung auf Fledermausquartiere zu prüfen. Eine fachbiologische Begleitung ist ebenfalls bei Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Potential für Gebäude gebundene Fledermaus- und Vogelarten erforderlich.

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten oder Fledermäuse kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende

Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Soweit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass einzelne siedlungstolerante Vögel ihre Brutstätte und Fledermäuse ihre Quartiere verlieren, so kann vor dem Hintergrund des im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen vergleichbaren Habitatangebotes davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- **Artenschutzrechtliches Fazit**

Unter Beachtung der vorstehenden Maßgaben werden Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Es stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Änderung des Flächennutzungsplanes dauerhaft entgegen.

3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Aufgrund einer geringen Neuversiegelung durch die Bauflächen wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet kommen wird.

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird das Baugebiet an die vorhandenen Regenwasserkanäle in der K 136 und der L 824 angeschlossen. Die Entwässerungsplanung wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

- **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Plangebiet abgeführt.

- **Grundwasserschutz**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III A des Wasserwerkes Alexandersfeld. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft wird durch diese Planung nicht hervorgerufen.

3.2.7 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Planung im Anschluss an bestehende Bebauung vorgenommen wird und keine Neuansiedlung in einem baulich nicht vorgeprägten Bereich erfolgt. Zudem wird hier eine nach BauNVO maximal zulässige Versiegelung ermöglicht und somit eine Inanspruchnahme weiterer Flächen vermieden. In der verbindlichen Bauleitplanung werden zudem Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzen getroffen.

4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ für die geplante Erweiterung eines Einzelhandelbetriebes im Änderungsbereich. Eine weitergehende Differenzierung ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**3.273 m²**
Gewerbliche Baufläche (G)	3.273 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Für die Versorgungssituation ist aufgrund des zusätzlich zu erwarteten Bedarfes keine nennenswerte Veränderung zu erwarten. Die Versorgung kann weiterhin gewährleistet werden.

Für die **Versorgung mit Löschwasser** stehen im Bereich der Ofenerfelder Straße und Georg-Theilmann-Straße Hydranten mit einer Leistungsfähigkeit von bis zu 48 m^3/h zur Verfügung.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahren ist zu klären, wie viel zusätzliches Schmutzwasser durch den Anbau anfällt und ob spezielle Entwässerungseinrichtungen wie z.B. Fettabscheider notwendig sind, um das Abwasser von Imbissen und Bäckereien vorzureinigen. Anschlusspunkt an die Schmutzwasserkanalisation wäre in der Georg-Theilmann-Straße. Eine Anschlussleitung ist bereits auf das Plangrundstück vorgestreckt.

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

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	23.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	30.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	26.10.2019
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	02.10.2019 04.11.2019
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist der 129. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung der 129. Flächennutzungs-
planänderung

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

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 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.

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 hat die Absicht, durch die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Erweiterung des Edeka-Marktes in Metjendorf planungsrechtlich abzusichern. Die 129. Änderung beinhaltet hierbei die Änderung der Planungsfläche von Mischgebiet in ein Sondergebiet.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (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. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

- Die Planung bezweckt die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des vorhandenen Edeka-Marktes. Den Zielen des Klimaschutzes wird durch eine bestandsorientierte Erweiterung Rechnung getragen. Ferner ist gemäß der textlichen Festsetzung pro 500 m² neu versiegelter Grundstücksfläche und pro 6 Einstellplätze 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

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

- Durch die geplante Umwandlung in ein Sondergebiet wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet. Für den vorhandenen Einzelhandelsmarkt liegt ein Lärmschutzgutachten vor, welches im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wurde. Bezüglich der Erweiterung des Marktes mit zusätzlichen Stellplatzflächen wird im weiteren Verfahren ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht berührt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes … [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

- Das nächste Schutzgebiet der Natura 2000 Gebietskulisse ist das ca. 3,7 km südwestlich gelegende FFH Gebiet Haaren und Wold bei Wechloy sowie das ca. 3,8 km nordwestlich gelegene FFH-Gebiet Mansholter Holz, Schippstroth. Auf Grund der Entfernung können von der vorliegenden Planung ausgehende Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

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. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

- Die Planung schließt unmittelbar an ein vorhandenes Gebäude an, so dass der Verbrauch freier Landschaft und unversiegelter Fläche gering bleibt.

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. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]

- Gemäß der textlichen Festsetzung ist pro 500 m² neu versiegelter Grundstücksfläche und pro 6 Einstellplätze 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind 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 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. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

- Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich aus der überplanten Freifläche und überplanten Einzelgehölzen. Die Planung bereitet die Neuversieglung unbebauter Fläche vor, jedoch ist die für die Erweiterung des Edeka-Marktes vorgesehende Fläche als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 122 in der 1. Änderung festgesetzt. Das Mischgebiet wird in der 1. Änderung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,2 definiert. Durch die Änderung in ein Sondergebiet ändert sich die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl in der 129. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zum Tragen kommen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das nächste Naturschutzgebiet ist Alexanderheide (NSG WE 00282), ca. 340 m südlich des Plangebietes. Die nächsten FFH Gebiete sind Haaren und Wold bei Wechloy ca. 3,7 km südwestlich sowie Mansholter Holz , ca. 3,8 km nordwestlich des Plangebietes. Ferner liegt ddas Plangebiet in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Alexandersfeld. Oberflächengewässer sind nicht ausgeprägt.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

- Für die Planungsfläche der FNP-Änderung wird im weiteren Verfahren ein Lärmschutzgutachten erstellt. Für den vorhandenen Einzelhandelsmarkt liegt ein Lärmschutzgutachten vor, welches im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wurde. Diesbezüglich ist nicht mit nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen auf die umliegenden Wohngebäude zu rechnen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,

Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

- Durch die Planung wird eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche vorbereitet. Aufgrund der Beibehaltung der GRZ und Geschossflächenzahl aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Zweck dieses Gesetzes ist

den Wald a. wegen seinen wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt… (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]

- Es ist keine Waldfläche durch die Planung betroffen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

- Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Grundwasser erwartet. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan formuliert keine konkreten Ziele für das Plangebiet

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

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

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

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)[7]: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind[8], liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 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*

7 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434
8 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

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 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Das Potential für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Das Plangebiet ist hauptsächlich gekennzeichnet durch eine Ackerfläche.

Vögel:

In dem Geltungsbereich liegt generell ein geringes Potential für Brutvögel vor. Lediglich eine Eiche auf dem Gelände des Edeka-Marktes bietet Potential für Gehölz- und Bodenbrüter. Die Nähe zu den bebauten Wohn- und Gewerbegrundstücken sowie der Verkehr der nahen Straße lassen siedlungstolerante Vogelarten erwarten.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Eine potenzielle Quartiersnutzung (Winterquartiere, Wochenstuben, Balzquartiere) in der Eiche auf dem Edeka-Gelände lässt sich nicht gänzlich ausschließen.

Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten können anhand des Habitatpotenzials der örtlich ausgeprägten Biotoptypen mit hirnreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Für die potentiell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Falls dieser Zeitraum auf der Umsetzungsebene nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Die entsprechenden Gehölze sind ebenfalls durch eine fachkundliche Person vor Beseitigung auf Fledermausquartiere zu prüfen. Eine fachbiologische Begleitung ist ebenfalls bei Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Potential für Gebäude gebundene Fledermaus- und Vogelarten erforderlich.

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten oder Fledermäuse kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Soweit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass einzelne siedlungstolerante Vögel ihre Brutstätte und Fledermäuse ihre Quartiere verlieren, so kann vor dem Hintergrund des im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen vergleichbaren Habitatangebotes davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Unter Beachtung der vorstehenden Maßgaben werden Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Es stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Änderung des Flächennutzungsplanes dauerhaft entgegen.

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 (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels[9] erfasst.

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

derzeitiger Zustand

Code	Biotoptyp	Ausprägung
Wälder, Gebüsche und Kleingehölze		
HBE	Einzelbaum, Baumgruppe	Im randlichen Bereich des Plangebietes befinden sich vereinzelnd kleinere Einzelbäume und Gebüsche bestehend aus z.B. Ahorn und Haselnuss mit geringem Durchmesser.
AZ	sonstiger Acker	Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus einer kleinen verkrauteten Ackerfläche mit Sachalin-Staudenknöterich *[Reynoutria sachalinensis]*, Brennessel *[Urtica dioica]* und Knopfkraut *[Galinsoga parviflora].*

Abgeleitet vom Potenzial der vorliegenden Biotoptypen liegt keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand und Bestand an Biotoptypen fortbestehen.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.273 m2.

Der Bodentyp stellt sich als Mittlerer Gley-Podsol Boden dar. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens, z.B. als Suchraum für schutzwürdige Böden oder auf Grund der Naturnähe des Bodens , liegt nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Der mittlere Grundwasserhochstand wird mit 7 dm u GOF und der mittlere Grundwassertiefststand mit 14 dm u. GOF angegeben. Bei einer Rate von 151-200 mm/a. ist keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung erkennbar.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Alexandersfeld.

Oberflächengewässer sind nicht ausgeprägt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt lokalklimatisch in einem Siedlungsbereich. Eine besondere lufthygienische Belastungssituation liegt nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Der Planbereich ist umgeben von Wohngebäuden, Verkehrswegen und dem Edeka-Gebäude mit Parkplätzen. Daher ist das Landschaftsbild als stark anthropogen überlagert einzustufen und charakteristisch für einen innerörtlichen Siedlungsbereich.

derzeitiger Zustand

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung des derzeitigen Landschaftsbildes auszugehen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Bestimmend für das Schutzgut Mensch sind die Schutzansprüche der Wohnnutzungen um das Plangebiet herum. Bezüglich des Plangebietes der FNP Änderung wird im weiteren Verfahren ein Lärmschutzgutachten erstellt. Bezüglich der Erweiterung des Marktes mit zusätzlichen Stellplatzflächen und Verlagerung der Ladezone liegt eine schalltechnische Stellungnahme durch das Akustikbüro Dr. Nocke aus Oldenburg mit Stand April 2019 vor. Die schalltechnische Prognose führte zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und Einhaltung von betrieblichen Maßnahmen die Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten bzw. unterschritten werden. Mit den o.g. Maßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

derzeitiger Zustand

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt. Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortbestand des derzeitigen Zustandes 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 mit Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des oben beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet, kommt es zu keinerlei Auswirkungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen in den aufgeführten Umweltschutzgütern. Aus diesem Grund wir auf die Erstellung einer Übersicht mit direkten und mit etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter in diesem Umweltbericht verzichtet.

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

Es kommt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden nicht benötigt.

Fazit zur Eingriffsregelung

Es sind keine Maßnahmen zur Eingriffsregelung erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Ziel der FNP Änderung ist die Erweiterung des bereits bestehenden Edeka-Marktes in westliche Richtung. Aufgrund der bestandsorientierten Ausrichtung werden keine Alternativen geprüft.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse dargelegt.

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)
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:

 NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

 Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

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

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

In der vorliegenden FNP Änderung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Daher sind keine Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, durch die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung des Edeka-Marktes in Metjendorf planungsrechtlich abzusichern. Das Gesamtgebiet beläuft sich auf ca. 3.273 m². Der Bereich besteht aus einer Ackerfläche. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu keinerlei Auswirkungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen in den aufgeführten Umweltschutzgütern im Sinne der Eingriffsregelung.

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

26215 Wiefelstede, 28.10.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1437/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße",
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	25.11.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	09.12.2019	nicht öffentlich

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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122, 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 02.10.2019 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, bis zum 04.11.2019 gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 30.10.2019 in Köhncke's Hotel in Metjendorf, statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 26.10.2019 und auf der Homepage der Gemeinde.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Bebauungsplan inkl. Begründung sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen sind farblich gekennzeichnet.

Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

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

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- Abwägungsvorschläge Bürgerversammlung
- Bebauungsplan Entwurf
- Begründung Entwurf

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

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 04.11.2019	Seitens des Landkreises Ammerland bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgenannte Planung. Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass in den Berechnungen noch von einem NP-Markt ausgegangen wird, da das Verträglichkeitsgutachten bereits aus dem April 2019 stammt. Da dieser nun zu einer Drogerie umgenutzt wurde, bitte ich, diese Veränderung noch einmal genauer zu betrachten. Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm ist im Rahmen des Kongruenzgebotes nachzuweisen, dass mehr als 30 % des Gesamtumsatzes bzw. der Teilumsätze mit Kaufkraft von außerhalb des Kongruenzraumes generiert werden. Dies ist auch sortimentsbezogen für alle Kernsortimente zu prüfen. So können sich raumunverträgliche Umsatzanteile auch für einzelne Sortimente ergeben. Das Sortiment "Drogeriewaren" sollte daher noch einmal separat überprüft werden. Wird die Raumverträglichkeit nachgewiesen, stehen dem Bebauungsplan Nr. 122, 5. Änderung keine raumordnerischen Bedenken entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten wurden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Hierzu wird ggf. erst in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses berichtet. Nach dem bisherigen Stand des Gutachtens steht das Erweiterungsvorhaben mit den Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP Niedersachsen (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) sowie mit den Grundsätzen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland und den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Entwurf April 2019) für die Gemeinde Wiefelstede in Einklang. Die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit eines Einzelhandelsvorhabens hinsichtlich des Kongruenzgebotes im Sinne des LROP ein Kaufkraftzufluss von weniger als 30 % von außerhalb gegeben sein darf.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
			Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung genommen; im Ergebnis wird das Gutachten nicht angepasst. *Zunächst sei darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben von Budni als eigenes Vorhaben genehmigungsfähig war. Bei dem Kongruenzgebot des LROPs 2017 erfolgt keine additive Betrachtung, ob alle Angebote des Zentrums (o.ä.) kongruent mit den übergeordneten Vorgaben sind.* *Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass das Verträglichkeitsgutachten eine worst-case Betrachtung darstellt. So kann damit gerechnet werden, dass die bisherigen Kunden des NP-Markts faktisch zu größeren Teilen (Hinweis: Budni führt auch einen beachtlichen Anteil an Nahrungs- und Genussmitteln) nun auf die am nächsten gelegene Einkaufsalternative (Edeka Husmann) umgelenkt werden. Der NP-Markt weist ein kleineres Einzugsgebiet als Edeka Husmann auf; es umfasst ganz überwiegend Bereiche des eigenen Kongruenzraums.* *Insofern kann geschlussfolgert werden, dass in der Folge der Aufgabe von NP die Stellung des Edeka-Markts tendenziell zugunsten des eigenen Kongruenzraums ausgeweitet wurde (mehr Einwohner aus Wiefelstede müssen sich mangels Alternativen im Edeka nahversorgen), was zu einem leicht sinkenden Anteil von Umsatz aus nicht kongruenten Räumen führt.* *In Bezug auf den hier prüfungsrelevanten Edeka-Markt ist nicht davon auszugehen, dass die Drogeriewaren und die Nahrungs- und Genussmittel ein abweichendes Einzugsgebiet aufweisen. Das Kongruenzgebot ist insofern auch innerhalb der periodischen Sortimente gewahrt.* *Ein Anpassungserfordernis der Verträglichkeitsanalyse ergibt sich nicht.*
		Aus städtebaulicher Sicht wird eine Festsetzung dahingehend empfohlen, Wohnnutzungen erst ab dem Obergeschoss zuzulassen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 1.2 wird wie folgt ergänzt: *„Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig“.*

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	In die Festsetzung des Bebauungsplanes ist eine Definition des maßgeblichen Grundstückes aufzunehmen. Auch bitte ich darzulegen, wie sich die Baugrundstücksfläche aus den einzelnen Flurstücken ergibt.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 1.1 wird wie folgt ergänzt: *c) „Baugrundstück im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen des Sonstigen Sondergebietes (Flurstücke 48/17,48/31, 48/37, 48/38, 48/46, 48/47, u. 48/52 der Flur 41, Gemarkung Wiefelstede)“.*
		Aus Sicht des Immissionsschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrslärmsituation wird durch entsprechende textliche Festsetzungen unter Nr. 6 berücksichtigt wird. Dabei werden die Festsetzungen, welche bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 ermittelt wurden, unverändert übernommen. Aufgrund der damaligen Annahme bezüglich der vorherrschenden Verkehrsmenge ist nicht davon auszugehen, dass diese sich signifikant erhöht hat. Daher erscheinen die Festsetzungen als ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bezüglich des Gewerbelärms sind bislang keine Festsetzungen enthalten. Die Vorlage des in der Begründung zum Bebauungsplan angekündigten Lärmgutachtens wird daher abgewartet.	Zur geplanten Erweiterung des Marktes liegt eine schalltechnische Stellungnahme durch das Akustikbüro Dr. Nocke aus Oldenburg mit Stand April 2019 vor. Hierbei wurden die Verlagerung der Ladezone und die Erweiterung der Stellplätze um 53 Einstellplätze in die Untersuchung eingestellt. Die Erweiterung der Stellplätze ist aufgrund der zusätzlichen Verkaufsfläche erforderlich. Die bisherige Ladezone soll in zusätzliche Lagerfläche umgebaut werden. Der Ladebetrieb der Lieferr-LKW wird daher künftig auf einem Teil der Stellfläche für Müllcontainer an der nordöstlichen Grenze des Betriebsgrundstücks stattfinden. Daher ist vorgesehen, dass die LKW über die nördliche Zufahrt von der Ofenerfelder Straße auf das Betriebsgelände in Richtung der südlichen Ein- und Ausfahrt für PKW fahren, dann parallel zur Ofenerfelder Straße auf die Stellfläche rangieren und dort über die eigene Ladebordwand be- und entladen werden. Zudem ist zukünftig von Kühl-LKW mit Dieselaggregaten auszugehen. Die umliegenden Nutzungen haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes mit Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis		Die schalltechnische Prognose führte zu folgendem Ergebnis: Durch die Zusatzbelastung des erweiterten Marktes würden ohne Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten bzw. um ca. 1 dB(A) unterschritten, jedoch im Nachtzeitraum an den Wohnhäusern an der Georg-Theilmann-Straße (IO 1 und IO 2) sowie Ofenerfelder Straße (IO 3) um bis zu 6 dB(A) überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind daher unbedingt erforderlich. Bei der Anlage einer 3 m hohen Schallschutzwand entlang der nördlichen und östlichen Baugrenze um die Container-Aufstellfläche mit der neuen Ladezone werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO 1 bis 3 (Wohnhäuser Georg-Theilmann -Str. und Ofenerfelder Str.) tagsüber um mehr als 11 dB(A) unterschritten. An dem Geschäftshaus mit Betriebsleiterwohnungen auf dem Parkplatz des Marktes (IO 4 bis IO 7) werden die Immissionsrichtwerte tagsüber eingehalten, bzw. am Immissionsort IO 5 um bis zu 6 dB(A) unterschritten. Alternativ wäre auch eine Einhausung der neuen Ladezone mit Rolltor eine sinnvolle Schallschutzmaßnahme. Die aktiven Schallschutzschutzmaßnahmen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt. Voraussetzung für die Einhaltung der Richtwerte ist zudem, dass sich LKW-Kühlaggregate während des Aufenthalts auf dem Betriebshof im Nachtzeitraum ausschließlich innerhalb der Schallschutzwand (bzw. der Einhausung) befinden und im Nachtzeitraum keine Anfahrten durch Kühl-Aggregate stattfinden. Die betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Mit den o.g. Maßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.
		Die zu Grunde liegende Kartendarstellung der Planzeichnung ist aus dem Jahr 2011 und zeigt noch nicht die aktuelle Situation mit dem inzwischen errichteten Markt sowie der westlich hinzugekommenen Bebauung. Um Aktualisierung wird gebeten.	Der Hinweis wird beachtet, die Plangrundlage wird aktualisiert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg 04.11.2019	Die Gemeinde Wiefelstede möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters im Grundzentrum Metjendorf schaffen. Dieser plant seine Verkaufsfläche von bisher 1.600 m2 um 900 m2 auf dann 2.500 m² zu vergrößern. Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung: Das Vorhaben ist ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11.3 BauNVO. Dementsprechend sind für seine raumordnerische und städtebauliche Bewertung folgende Planwerke heranzuziehen: • Die Regelungen des niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP), • das regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 2010 (REHK) und • das Einzelhandels - und Zentrenkonzept der Gemeinde Wiefelstede, das im Jahr 2015 vom Büro Dr. Jansen GmbH Stadt- und Regionalplanung erarbeitet wurde (EHK). Den Planunterlagen liegt zudem das Verträglichkeitsgutachten „Die Ofenerfelder Straße im Grundzentrum Metjendorf als Standort für einen Edeka-Markt - Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben" vom Büro Dr. Lademann & Partner bei (Verträglichkeitsgutachten).	Nach dem Verträglichkeitsgutachten vom Büro Dr. Lademann & Partner steht das Erweiterungsvorhaben mit den Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP Niedersachsen (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) sowie mit den Grundsätzen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland und den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Entwurf April 2019) für die Gemeinde Wiefelstede in Einklang. Die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	**Zu den textlichen Festsetzungen** Im Punkt 1.1 soll festgesetzt werden, dass im sonstigen Sondergebiet (SO) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 2.700 m² zulässig sind. Hierbei handelt es sich um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels. Eine solche ist laut Beschluss des BVerwG 4BN 24/13 vom 06.08.2008 mangels Rechtsgrundlage unzulässig und führt zur Unwirksamkeit der Festsetzung. Gleiches gilt für die in den Gliederungspunkten (a) und (b) vorgesehene Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke", „Drogeriewaren/Parfumartikel" und/oder „Reformwaren", „Schnittblumen", „Zeitschriften", „Bekleidung" und „Schuhe". Wir empfehlen stattdessen einen **„Lebensmittel-Verbrauchermarkt "** mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 2.700 m² festzusetzen und die Sortiments-Kontingentierung in den Gliederungspunkten (a) und (b) auf diesen zu beziehen. **Zur Bewertung des Kongruenzgebotes** Verträglichkeitsgutachten können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 - 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 - 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014-1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.20101 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015-10 D 91.93.NE; 28.9.2016-7 D 96/14.NE). Deshalb sollte das Gutachten in folgenden Punkten angepasst werden:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Festsetzungen ist bereits eine Kontingentierung der Verkaufsflächen enthalten. Die Angabe der Verkaufsflächenobergrenzen dient zur Klarstellung. Auf diese kann jedoch verzichtet werden. Die Anregung der IHK zur Festsetzung ist nicht zielführend, da neben dem Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² auch die Absicherung weiterer Einzelhandelsflächen – vorliegend eine bestehende Apotheke mit einer Verkaufsfläche von bis ca. 200 m² - vorgesehen ist. Die Festsetzung wird daher wie folgt verfasst: *1.1 Das Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für ein Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu **2.700 qm**.* *(a) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,221 qm Verkaufsfläche **für einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt** mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ zulässig.* *(b) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,018 qm Verkaufsfläche für eine Apotheke oder Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten „Drogeriewaren/Parfumartikel“ und/oder „Reformwaren“, „Schnittblumen“, „Zeitschriften“ „Bekleidung“ und „Schuhe“ zulässig.* Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben.

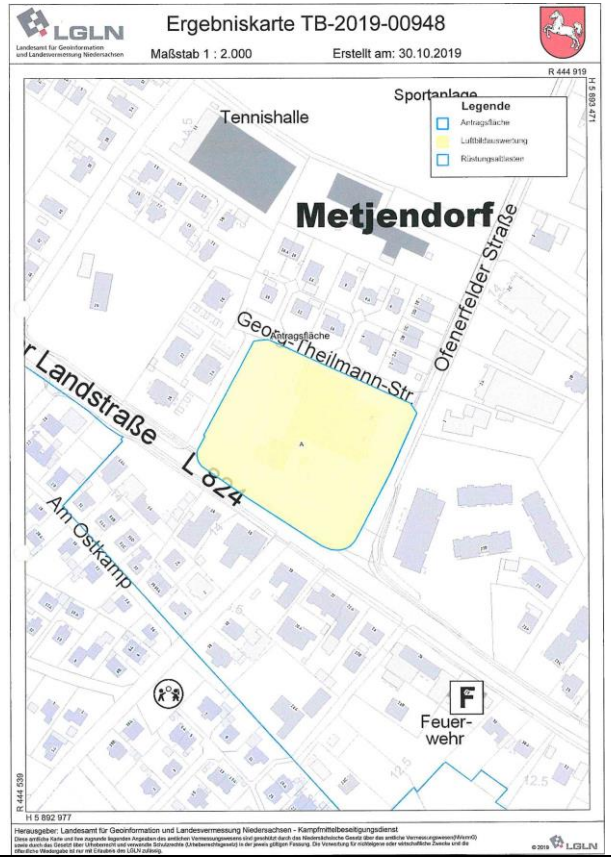
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	• Der Gutachter beschreibt in Kapitel 7.2 den durch den Landkreis Ammerland festgelegten grundzentralen Kongruenzraum des Grundzentrums Metjendorf. Erzählt hierbei den Ortsteil „Mansholt" auf (vgl. S. 38). Dieser wurde durch den Landkreis Ammerland jedoch dem Grundzentrum Wiefelstede zugeordnet. Es ist sicherzustellen, dass sich alle auf den grundzentralen Kongruenzraum basierenden Berechnungen und Analysen auf dessen korrekte Ausdehnung beziehen. • Tabelle 8 des Kapitels zeigt die Umsatzherkunftsstruktur des erweiterten Edeka-Marktes ohne Beachtung der Übernachtungsgäste als Teil des Kongruenzraumes (vgl. S.39). Um die Nachvollziehbarkeit der Herkunft der Tabelleninhalte zu erhöhen, regen wir an, an dieser Stelle einen Verweis auf das Kapitel 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose einzufügen in welchem die Werte der Tabelle hergeleitet werden. • Der Gutachter leitet in Kapitel 4.3 das Einzugsgebiet des Vorhabens her und teilt es in die Zonen 1a, 1b und 2 ein (vgl. S. 14). Im Kapitel 7.2 stellt er fest, dass mind. 70% des Vorhabenumsatzes aus Metjendorf, Ofenerfeld, Heidkamp, Borbeck, Neuenkruge und Westerholtsfelde (= Zonen 1a und 1b) und somit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich kommen (vgl. S. 39). Es ist bisher nicht eindeutig dargestellt, ob der grundzentrale Kongruenzraum deckungsgleich mit der Fläche der Zonen 1 a und 1 b ist oder ob nur ein Teil der beiden Zonen zum Kongruenzraum gehört. Wir regen an, den Kongruenzraum in einer Karte darzustellen. Sollte der Kongruenzraum kleiner als die Fläche beider Zonen sein, ist ggf. der prozentuale Anteil des Umsatzes der Zonen 1a und 1b, der in die Analyse einfließt, anzugeben und dessen Herleitung darzulegen. • Laut LROP ist das Kongruenzgebot sowohl für neue Einzelhandelsgroßprojekte insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten (vgl. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 6). Bisher bescheinigt der Gutachter lediglich dem Gesamtvorhaben, dass es im Einklang mit dem LROP steht (vgl. S. 39). Das Verträglichkeitsgutachten ist um sortimentsbezogene Aussagen zum Kongruenzgebot zu ergänzen.	Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung genommen; im Ergebnis wird das Gutachten nicht angepasst. *Wie auf Seite 14 im Text und in der Karte dargestellt wurde Mansholt der Zone 2 als nicht kongruenten Raum zugeordnet. Auf Seite 38 handelt es sich um einen redaktionellen Fehler im Text.* *Der Anregung zum Querverweis und Präzisierung im Text kann gefolgt werden. Inhaltlich haben die Anregungen keine Relevanz / Auswirkungen auf die Aussagekraft des Gutachtens. Der Kongruenzraum ist deckungsgleich mit den Zonen 1a+b. Die Berechnungen sind damit in der gewählten Form zutreffend.* *In Bezug auf den hier prüfungsrelevanten Edeka-Markt ist nicht davon auszugehen, dass die Drogeriewaren und die Nahrungs- und Genussmittel ein abweichendes Einzugsgebiet aufweisen. Das Kongruenzgebot ist insofern auch innerhalb der periodischen Sortimente gewahrt.*

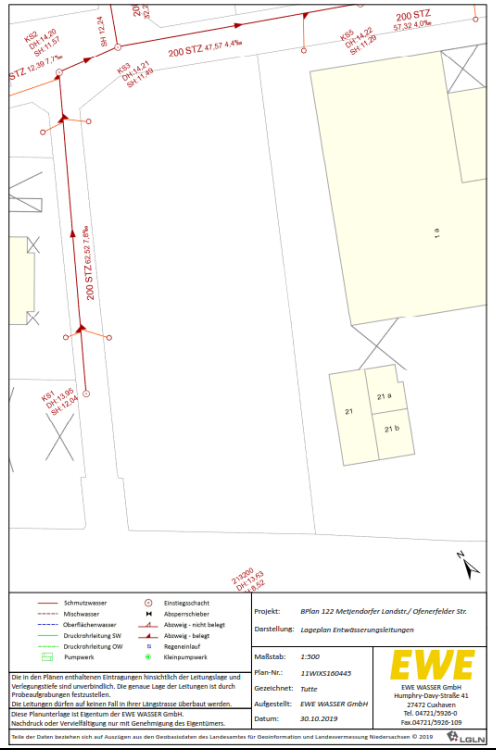
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	**Berücksichtigung von neuen Einzelhandelsstandorten** Bei Verträglichkeitsgutachten ist nicht nur der zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens im Einzugsgebiet vorhandene Verkaufsflächenbestand, sondern auch die bis zum Markteintritt des untersuchten Vorhabens konkret zu erwartenden, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsansiedlungen zu berücksichtigen (OVG Münster 1.12.2015 - 10 D 91/13.NE). Dr. Lademann & Partner bewerten die Aufgabe des in Metjendorf bis Mai 2019 ansässigen NP-Marktes und die Nachnutzung des Standortes durch einen Drogeriemarkt ab September 2019 sowie die Neueröffnung eines Marktes des Anbieters „Action" bisher lediglich qualitativ. Durch den Drogeriemarkt komme es zu einer „Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs" und die Ansiedlung des „Action-Markts" werde die relative Unterversorgung Metjendorfs mit zentrenrelevanten Sortimenten relativieren (vgl. Begründungen zum Bebauungsplan, S. 22 f.). Diesen Einschätzungen stimmen wir grundsätzlich zu, empfehlen jedoch, die mittlerweile realisierten Vorhaben auch quantitativ in die Berechnungen und Analysen einfließen zu lassen. Insbesondere deshalb, weil beide Anbieter nicht unerhebliche Anteile an nahversorgungsrelevanten Sortimenten führen. **Fazit:** Wir empfehlen, die textlichen Festsetzungen und das Verträglichkeitsgutachten unseren Hinweisen entsprechend zu überarbeiten.	Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung genommen; im Ergebnis wird das Gutachten nicht angepasst. *Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ist keine rechnerische Berücksichtigung der beiden Planvorhaben erforderlich: Durch die Umsetzung von Action und Budni wird für das Vorhaben von Edeka kein verändertes Einzugsgebiet resultieren. So wurde ein allgemeiner Attraktivitätszuwachs bereits in der leicht veränderten Kundenherkunftsannahme (von aktuell zu später) beachtet.* *Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel kann durch die inzwischen erfolgte Aufgabe von NP eine Lücke erkannt werden. Die unterschiedlichen Ausstattungskennziffern mit und ohne NP wurden im Zusammenhang mit den Ausstattungskennziffern des Landkreises im Gutachten bereits gewürdigt.* *Infolge der Aufgabe von NP kann eine leicht höhere Marktdurchdringung im Kongruenzraum (Zone 1a+b) unterstellt werden. Hinsichtlich der Zentralität und der Ausstattungskennziffern ergibt sich keine gravierende Abweichung. Potenzial ist in diesem Sortiment insofern zu erkennen. Das Vorhaben zielt auf dieses sortimentsspezifische Potenzial ab. Im Bereich Drogeriewaren sind lediglich arrondierende Randsortimente geplant, die nicht allein besuchsauslösend sein werden, so dass das Vorhaben auch hier keine Schieflage bewirken wird. In Bezug auf die aperiodischen Sortimente ist es zutreffend, dass die Versorgungslücke im Kongruenzraum Metjendorf deutlich verkleinert werden kann. Da jedoch das Vorhaben nur stark untergeordnet diese Sortimente aufweist ist eine nähergehende Auseinandersetzung mit diesem Sortiment hier nicht zu diskutieren.* *Ein grundlegendes Anpassungserfordernis der Verträglichkeitsanalyse ergibt sich nicht. Es würde sich rein um redaktionelle Anpassungen zur Verbesserung der Lesbarkeit handeln.* Die textlichen Festsetzungen werden überarbeitet (siehe oben). Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Zu den Ergebnissen der Abstimmung wird in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses berichtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Handelsverband Nordwest e.V. Prinzessinweg 10 26122 Oldenburg 04.01.2019	Ihre Schreiben vom 04.11.2019 haben wir erhalten und nehmen dazu wie folgt Stellung: Insgesamt stimmen wir beiden Planänderungen zu. Das Vorhaben ist insbesondere mit den Aussagen des sich gerade in Überarbeitung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar und durch den Wegfall des NP-Marktes im ZVB Metjendorf fällt der Flächenzuwachs im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel insgesamt verträglich aus. Es ist auch aus unserer Sicht darauf zu achten, dass die im Einzelhandelskonzept vorgeschlagene Obergrenze des ermittelten Flächenrahmens für Wiefelstede bis 2025 eingehalten wird (kurzfristiger Bedarf: max. 2.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche).	 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet.
4	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 29.10.2019	Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.
5	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.10.2019	Das Plangebiet des o. g. Bauleitplanes liegt an der L 824 „ Metjendorfer Landstraße" innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Einzelhandels dienen. Das Plangebiet wird über die L 824 „ Metjendorfer Landstraße", die K 136 „Ofenerfelder Straße" und die Gemeindestraße „Georg-Theilmann-Straße" 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 nicht betroffen. Es sind keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	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.
6	LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigung Dorfstraße 19 30519 Hannover 30.10.2019	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. **Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.** Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:	Die allgemeinen Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Luftbildauswertung kann verzichtet werden, da die Flächen im Plangebiet bereits überwiegend erschlossen und bebaut sind. Hinweise auf Kampfmittel für den betreffenden Siedlungsraum liegen nicht vor.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigung	http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html **Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung** **Betreff: Wiefelstede, Am Ostkamp** Antragsteller: Gemeinde Wiefelstede Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. **Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.**	Auf eine Luftbildauswertung kann verzichtet werden (siehe oben).

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigung		Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.
7	Haaren-Wasseracht, Sandweg 2, 26160 Bad Zwischenahn 29.10.2019	Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 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.	Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 geht keine zusätzliche Versiegelung einher, da die Grundflächenzahl nicht erhöht wird. Daher sind Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung nicht zu erwarten. Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird das Baugebiet an die vorhandenen Regenwasserkanäle in der K 136 und der Georg-Theilmann-Straße angeschlossen. Der Nachweis der Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

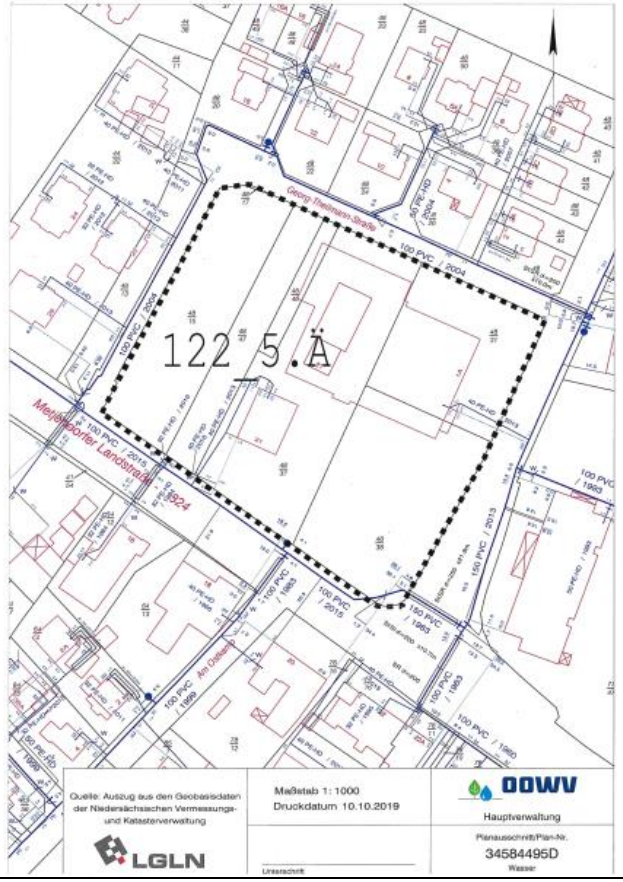
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 30.10.2019	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planverfahren. Die uns vorgelegten Unterlagen haben wir geprüft. Im Rahmen des Bauantragsverfahren ist zu klären, wie viel zusätzliches Schmutzwasser durch den Anbau anfällt und ob spezielle Entwässerungseinrichtungen wie z.B. Fettabscheider notwendig sind, um das Abwasser von Imbissen und Bäckereien vorzureinigen. Anschlusspunkt an die Schmutzwasserkanalisation wäre in der Georg-Theilmann-Straße. Eine Anschlussleitung ist bereits auf das Plangrundstück vorgestreckt. Ein Übersichtsplan haben wir Ihnen angefügt. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.  	Die Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren werden beachtet. Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 11.10.2019	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.10.2019. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: * Kabelschutzanweisung Vodafone<https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocur * Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland<https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDoi * Zeichenerklärung Vodafone<https://p3rtner.k3be!deutschland.d6/webauskunft-neu/Dat3shop,AA,ebDccur * Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland<https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDoi	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 04.11.2019	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Deutsche Telekom Technik GmbH	Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	
11	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 30.10.2019	wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitung befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes und ist bereits nachrichtlich übernommen. Die übrigen Leitungen liegen in der Georg-Theilmann-Straße außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir daraufhin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.	
		Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	
		Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Für die Versorgungssituation ist aufgrund des zusätzlich zu erwarteten Bedarfes keine nennenswerte Veränderung zu erwarten. Die Versorgung kann weiterhing gewährleistet werden. Für die Versorgung mit Löschwasser stehen im Bereich der Ofenerfelder Straße und Georg-Theilmann-Straße Hydranten mit einer Leistungsfähigkeit von bis zu 48 m^3/h zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Begründung wird hierzu ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Brandschutz und die Löschwasserversorgung werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Begründung wird um die grundsätzlichen Aussagen zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung ergänzt.
		Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.	
		Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird beachtet.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Die Hinweise werden beachtet.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	

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

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Gemeinde Rastede mit Schreiben vom 01.11.2019
2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 21.10.2019
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 01.11.2019

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

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße“, 5. Änderung und 129. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 3 (1) BauGB
am 30. Oktober 2019, um 18:00 Uhr in Köhncke’s Hotel, Metjendorf, Metjendorfer Landstraße 18, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlussempfehlung**
Die Teilnehmer können den anliegenden Anwesenheitslisten entnommen werden. FBL Herzog begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Frau Abel, NWP, erläutert zunächst das Verfahren und anschließend die Ziele und Zwecke der Planung anhand einer Präsentation. U. a. soll die Anzahl der Stellplätze deutlich erhöht werden. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr habe in ihrer Stellungnahme keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche sei gutachterlich nachgewiesen worden. Ein Lärmschutzgutachten liege ebenfalls bereits vor. Im Bereich der Ladezone sei eine 3 m hohe Lärmschutzwand erforderlich. Beim Maß der Bebauung würden durch die Planänderung keine Veränderungen vorgenommen.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Frau Diekmann weist auf die ihrer Ansicht nach gefährliche Parkplatzsituation und die zu schmalen Aus- und Einfahrten an der Ofenerfelder Straße und an der Georg-Theilmann-Straße hin. Der Bewuchs an der Ofenerfelder Straße sollte außerdem zurückgeschnitten werden. Frau Abel erklärt, dass hierzu losgelöst von den Bauleitplanverfahren ein Hinweis an den Edeka-Markt erfolgen sollte.	Die Anregungen zur Parkplatzsituation wurden an den Eigentümer der Flächen und an Edeka weitergegeben. Entsprechende Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.
Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Stattdessen ergibt sich eine ausführliche Diskussion über die Möglichkeit, im Rahmen der Sanierung der Metjendorfer Landstraße einen Kreisverkehr an der Kreuzung Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße zu erhalten. FBL Herzog sagt eine Überprüfung zu. Über das Ergebnis soll in der nächsten Sitzung des Straßen- und Verkehrsausschusses berichtet werden.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
FBL Herzog schließt die Versammlung um 18.30 Uhr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2019 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. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

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

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

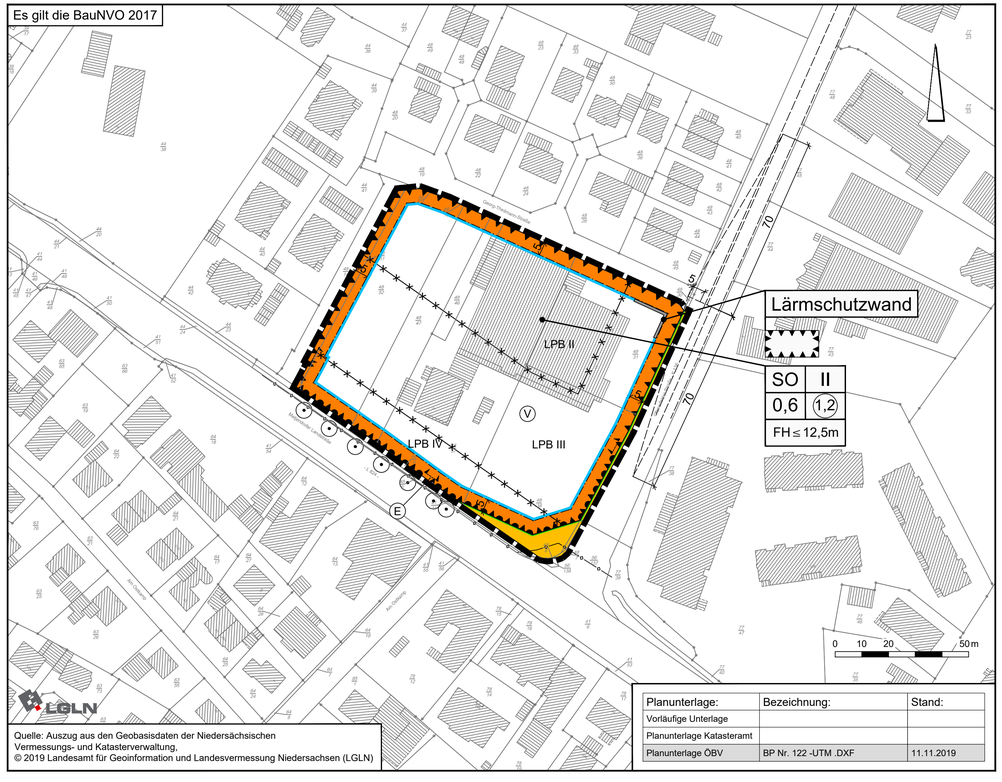
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	BP Nr. 122 -UTM .DXF	11.11.2019

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,2) — Geschoßflächenzahl
0,6 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 12,5 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrtbereich
E — Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung (OOWV)

15. Sonstige Planzeichen

V — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand)

LPB II — Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Sichtdreieck (70/5)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

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)

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiete

1.1 Das Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für ein Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu **2.700 qm**.

(a) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,221 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke" zulässig.

(b) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,018 qm Verkaufsfläche für eine Apotheke oder Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten „Drogeriewaren/Parfumartikel" und/oder „Reformwaren", „Schnittblumen", „Zeitschriften" „Bekleidung" und „Schuhe" zulässig.

c) Baugrundstück im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen des Sonstigen Sondergebietes (Flurstücke 48/17, 48/31, 48/37, 48/38, 48/46, 48/47, u. 48/52 der Flur 41, Gemarkung Wiefelstede).

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Wohnungen, Büroräume, Praxen, Räume für freie Berufe, Räume und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und gastgewerbliche Betriebe zulässig. Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Anlagen dürfen im Sondergebiet eine Höhe von 12,50 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der jeweiligen Erschließungsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Metjendorfer Landstraße (L 824), der Ofenerfelder Straße (K 136) und den Planstraßen nicht zulässig.

4. Zu- und Abfahrten

Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb der im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiche zulässig.

Innerhalb des besonders gekennzeichneten Einfahrtsbereichs E an der Metjendorfer Landstraße sind nur Einfahrten sind zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc.

5. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

5.1 Pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

5.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist pro 6 Einstellplätzen ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeeten von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste: Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm

Betula pendula	Sandbirke	*Quercus robur*	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	*Salix aurita*	Ohrweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel	*Tilia cordata*	Winterlinde
Prunus padus	Traubenkirsche		

6. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

6.2 Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

6.3 Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

7. Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzwand herzustellen.

Hinweise

1. Bodenfunde/ Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

2. Altablagerungen

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

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

4. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

5. Wasserschutzgebiet

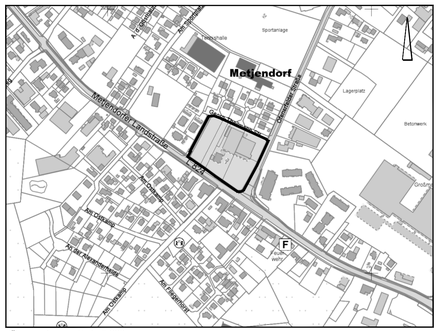
Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III A des Wasserwerkes Alexandersfeld. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

6. Sichtfelder

In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden. Zudem darf weder die Sicht auf Kinder, noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122
"Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2019 — Entwurf — M. 1 : 1.000

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

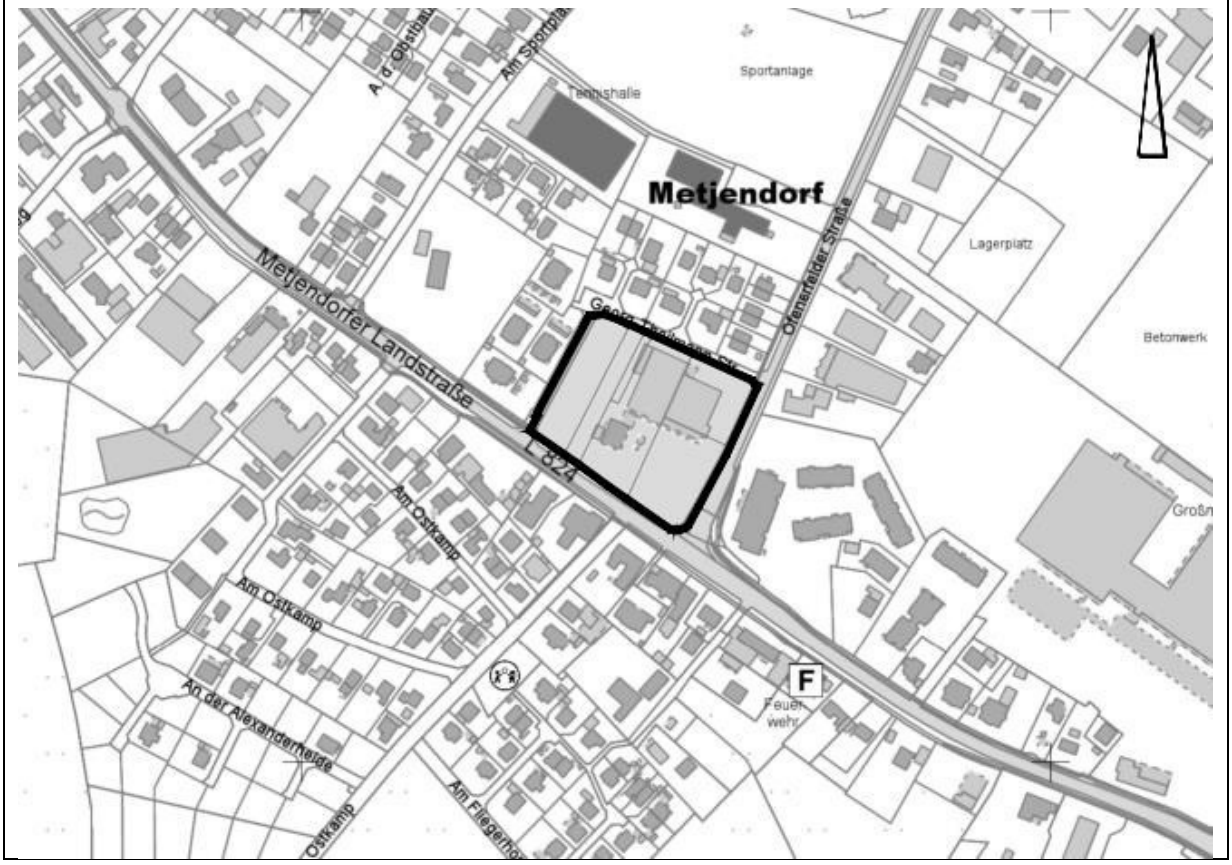
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 122,

5. Änderung

„Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße“



Übersichtsplan

Begründung mit Umweltbericht

November 2019 **Entwurf**

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 1

1. Einleitung 1
1.1 Planungsanlass 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1
1.4 Beschreibung des Plangebietes 1
1.5 Planungsrahmenbedingungen 2
1.6 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde 3

2. Ziele und Zwecke der Planung 4

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung 5
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 5
3.2 Relevante Abwägungsbelange 9
3.2.1 Belange der Raumordnung 10
3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 11
3.2.3 Verkehrliche Belange 12
3.2.4 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 12
3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz 14
3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft 15
3.2.7 Klimaschutz 16

4. Inhalte des Bebauungsplanes 17
4.1 Art der baulichen Nutzung 17
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen 17
4.3 Überbaubare Flächen 18
4.4 Verkehrsflächen 18
4.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen 18
4.6 Grünordnerische Maßnahmen 19

5. Ergänzende Angaben 20
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 20
5.2 Ver- und Entsorgung 20
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 21

Teil II: Umweltbericht 22

1. Einleitung 22

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 22

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 22

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) 25

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet 27

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände 27

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 28

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 29

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 29

2.1.2 Fläche und Boden 30

2.1.3 Wasser 30

2.1.4 Klima und Luft 30

2.1.5 Landschaft 31

2.1.6 Mensch 31

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 31

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 32

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 32

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 32

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 32

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen 32

3. Zusätzliche Angaben 33

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 33

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 33

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 34

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen 34

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße“ die Erweiterung des Edeka-Marktes in Metjendorf planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 122, 5. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122, 5. Änderung erfasst einen Bereich im Ortsteil Metjendorf westlich der Ofenerfelder Straße (K 136) und nördlich der Metjendorfer Landstraße (L 824).

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zum zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Metjendorf. Dort befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit einem Vollsortimenter (Edeka) und einer Apotheke sowie den dazugehörigen Stellplatzflächen. Der westliche Teilbereich stellt sich noch als Grünfläche dar. Zwischen der Grünfläche und dem Baukörper befindet sich ein markanter Einzelbaum.

Am südlichen Rand des Plangebietes sind im Straßenrandbereich ortsbildprägende Bäume vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt neben Zufahrten von der L 824 und der K 136 von der westlich gelegenen Georg-Theilmann-Straße. Nördlich dieser Straße befinden sich Wohnbebauungen mit Einzel- und Doppelhäusern. Im westlichen Umfeld sind Mehrfamilienhäuser vorhanden. Auf der Südseite der Ortsdurchfahrt ist eine Mischung aus Wohnen und gewerblich-geschäftlichen Nutzungen vorhanden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➢ Landesraumordnungsprogramm

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

➢ Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 des Landkreises Ammerland ist Metjendorf als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet. Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Planbereich als Siedlungsfläche einzustufen.

Das RROP 1996 Ammerland sieht die Förderung der lokalen Wirtschaft als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Die Planaufstellung entspricht somit in den sonstigen Planaussagen vollständig den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

➢ Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln. Für den östlichen Abschnitt des Plangebietes wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, 2. Änderung die 95. Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Der westliche Abschnitt ist noch als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit den derzeitigen Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 122, 5. Änderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der 129. Änderung des Flächennutzungsplanes werden demzufolge die Darstellungen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen angepasst und in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umgewandelt.

➢ Bebauungspläne

Das Plangebiet gehört im östlichen Abschnitt zum Bebauungsplan Nr. 122, 2. Änderung mit der Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel.

Das Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für ein Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Nutzungen. Weitere Festsetzungen regeln die Verkaufsflächen, ergänzende Nutzungen und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit einer Höhe von bis zu 12,50 m.

Zudem sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Randlich sind zwei Zufahrten gekennzeichnet, die übrigen Flächen sind als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

Zur Begrünung des Plangebietes ist die Anpflanzung von Bäumen in Bezug auf die versiegelte Fläche und die Anzahl der Stellplätze festgesetzt.

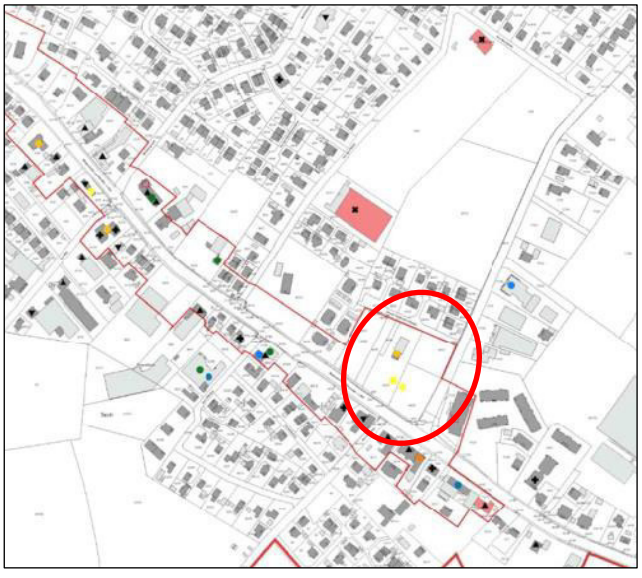
Der westliche Abschnitt ist als Mischgebiet mit Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und zwei Vollgeschossen mit einer Höhe von bis zu 12,50 m festgesetzt. Hier gelten ebenfalls Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm.

1.6 Sonstige relevante Planungen der Gemeinde

➢ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede

Die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde erfolgte bisher neben den bundes- und landesrechtlichen Vorgaben auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Ammerland aus dem Jahre 2010 mit der Abgrenzung von integrierten Ortslagen/zentraler Versorgungsbereiche und einer Steuerung des Lebensmitteleinzelhandels im Kreisgebiet.

Im Oktober 2015 hat die Gemeinde Wiefelstede ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept[1] als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll Handlungsempfehlungen für die städtebauliche Entwicklung geben. In der Untersuchung wurden die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet sowie in allen Einzelhandelsbranchen geprüft und Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen und sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente sowie der Standorte getroffen. Entsprechend der vorhandenen Angebotssituation und einer perspektivischen Aufwertung des Einzelhandelsstandortes wurde ein zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt.



Der Einzelhandelsstandort im Plangebiet gehört zum Nahversorgungszentrum Metjendorf.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede wird derzeit fortgeschrieben. Eine das Plangebiet betreffende Änderung ist nicht beabsichtigt.

1 Stadt – und Regionalplanung Dr. Janssen GmBH, Neumarkt 49, 50667 Köln

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße“ die Stärkung der Nahversorgung für das Grundzentrum Metjendorf. Hierzu soll der Edeka-Markt um zusätzliche Verkaufsflächen erweitert werden.

Der vorhandene Einzelhandelsstandort mit Edeka-Markt und Apotheke ist als Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Das Sondergebiet für die Nahversorgung soll um die westlich des Marktes gelegenen Flurstücke 48/17, 48/47 und 48/52 erweitert werden, um einen Anbau an den bisherigen Markt und zusätzliche Parkplätze zu realisieren. Nach dem Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede gehört die vorgesehene Erweiterungsfläche zum räumlich abgegrenzten Nahversorgungszentrum.

Geplant ist für den Edeka-Markt eine Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 1.600 m² auf rd. 2.500 m² Verkaufsfläche, um die Warenpräsentation zu verbessern, die Laufwege zu verbreitern und Bio- sowie vegane Produkte entsprechend dem steigendem Bedarf aufzunehmen. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122, 2. Änderung ist für den Lebensmitteleinzelhandel eine Verkaufsfläche von 1.900 m² zulässig. Somit besteht hier noch ein Potential von 300 m², das für die Erweiterung zur Verfügung steht. Zum Umsetzung des Vorhabens mit 2.500 m² Verkaufsfläche ist somit eine zusätzliche Verkaufsfläche von 600 m² erforderlich. In einem Abstimmungsgespräch mit dem Landkreis Ammerland wurde signalisiert, dass in Metjendorf bei entsprechender Begründung noch Potential an Verkaufsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel gesehen wird. Dieses wurde durch eine Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Lademann und Partner, das auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wiefelstede fortschreibt, bestätigt. Zwischenzeitlich wurde der Lebensmitteleinzelhandel des NP-Marktes am westlichen Ortseingang aufgegeben. Diese Marktfläche wurde als Drogeriemarkt wieder eröffnet, so dass eine Fläche von ca. 700 m² für die Nahversorgung entfällt. Diese kann auf die Erweiterung des Edeka-Marktes angerechnet werden, so dass lediglich eine Verlagerung der Verkaufsfläche an das Nahversorgungszentrum im östlichen Ortseingang erfolgt. Mit der Erweiterung des Edeka-Marktes im Nahversorgungszentrum am östlichen Ortseingang kann – auch vor dem Hintergrund steigender Bevölkerungszahlen – auf längere Sicht eine ausreichende Nahversorgung für Metjendorf gesichert werden.

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche ist derzeit noch als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 122, 1. Änderung festgesetzt. Für den großflächigen Einzelhandel ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich. Zur Umsetzung der Planung soll daher der Bebauungsplan Nr. 122 erneut geändert werden, um das Sondergebiet und die Verkaufsflächen zu vergrößern. Hierzu wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 122. 2. Änderung, mit einbezogen und ein zusammenhängendes Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet SO 1 für einen Gewerbebetrieb kann entfallen, da dieser am Standort nicht mehr vorhanden ist.

Im Parallelverfahren wird die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um die westlich gelegene gemischte Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umzuwandeln.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 30.10.2019. Die Anregungen zur Parkplatzsituation wurden an den Eigentümer der Flächen und an Edeka weitergegeben. Entsprechende Regelungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen. Weitere Anregungen zum Plangebiet wurden nicht vorgebracht.

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.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 14 Stellungnahmen abgegeben, davon 3 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Seitens des Landkreises Ammerland bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgenannte Planung.

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass in den Berechnungen des Einzelhandelsgutachtens noch von einem NP-Markt ausgegangen wird, da das Gutachten bereits aus dem April 2019 stammt. Da dieser nun zu einer Drogerie umgenutzt wurde, wird um eine genauere Betrachtung dieser Veränderung gebeten. Der Landkreis regte zudem die Überprüfung hinsichtlich des Kongruenzgebotes an. Dieses ist auch sortimentsbezogen für alle Kernsortimente zu prüfen, da sich raumunverträgliche Umsatzanteile auch für einzelne Sortimente ergeben können. Das Sortiment "Drogeriewaren" sollte daher noch einmal separat überprüft werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit eines Einzelhandelsvorhabens hinsichtlich des Kongruenzgebotes im Sinne des LROP ein Kaufkraftzufluss von weniger als 30 % von außerhalb gegeben sein darf.

Nach dem bisherigen Stand des Gutachtens steht das Erweiterungsvorhaben mit den Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP Niedersachsen (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) sowie mit den Grundsätzen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland und den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Entwurf April 2019) für die Gemeinde Wiefelstede in Einklang. Die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf.

Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten wurden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung[2] genommen:

> *Der Landkreis Ammerland wünscht sich den Einbezug des inzwischen realisierten Drogeriemarkts Budni in die Aussagen des Gutachtens. Zudem sei die Vorhabenbewertung des Kongruenzgebots weiter zu differenzieren (für Nahrungs- und Genussmittel und für Drogerie waren). Zunächst sei darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben von Budni als eigenes Vorhaben genehmigungsfähig war. Bei dem Kongruenzgebot des LROPs 2017 erfolgt keine additive Betrachtung, ob alle Angebote des Zentrums (o.ä.) kongruent mit den übergeordneten Vorgaben sind.*
>
> *Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass das Verträglichkeitsgutachten eine worst-case Betrachtung darstellt. So kann damit gerechnet werden, dass die bisherigen Kunden des NP-Markts faktisch zu größeren Teilen (Hinweis: Budni führt auch einen beachtlichen Anteil an Nahrungs- und Genussmitteln) nun auf die am nächsten gelegene Einkaufsalternative (Edeka Husmann) umgelenkt werden. Der NP-Markt weist ein kleineres Einzugsgebiet als Edeka Husmann auf; es umfasst ganz überwiegend Bereiche des eigenen Kongruenzraums.*
>
> *Insofern kann geschlussfolgert werden, dass in der Folge der Aufgabe von NP die Stellung des Edeka-Markts tendenziell zugunsten des eigenen Kongruenzraums ausgeweitet wurde (mehr Einwohner aus Wiefelstede müssen sich mangels Alternativen im Edeka nahversorgen), was zu einem leicht sinkenden Anteil von Umsatz aus nicht kongruenten Räumen führt.*
>
> *In Bezug auf den hier prüfungsrelevanten Edeka-Markt ist nicht davon auszugehen, dass die Drogeriewaren und die Nahrungs- und Genussmittel ein abweichendes Einzugsgebiet aufweisen. Das Kongruenzgebot ist insofern auch innerhalb der periodischen Sortimente gewahrt.*
>
> *Ein Anpassungserfordernis der Verträglichkeitsanalyse ergibt sich nicht.*

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Festsetzung dahingehend empfohlen, Wohnnutzungen erst ab dem Obergeschoss zuzulassen. Die Anregung wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 1.2 wird entsprechend ergänzt:

In die Festsetzung des Bebauungsplanes ist eine Definition des maßgeblichen Grundstückes aufzunehmen. Auch ist darzulegen, wie sich die Baugrundstücksfläche aus den einzelnen Flurstücken ergibt. Die Anregung wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 1.1 wird entsprechend ergänzt.

Die Anregung zum Gewerbelärm wird berücksichtigt. Die Abwägung zum Immissionsschutz wird um die Ergebnisse einer schalltechnischen Stellungnahme ergänzt.

Der Hinweis zur Grundlage des Planes wird beachtet, die Plangrundlage wird aktualisiert.

2 Erwiderung von Stellungnahmen im Kontext der Bauleitplanung zur Erweiterung von Edeka Husmann in Wiefelstede, OT Metjendorf und Präzisierung der Auswirkungen auf Oldenburg-Ofenerdiek, Dr. Lademann und Partner, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, vom 14.11.2019

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Die Hinweise zu den zur Beurteilung heranzuziehenden Planwerken werden beachtet. Nach dem bisherigen Stand des Gutachtens steht das Erweiterungsvorhaben mit den Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP Niedersachsen (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) sowie mit den Grundsätzen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland und den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Entwurf April 2019) für die Gemeinde Wiefelstede in Einklang. Die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf.

Die Hinweise zur Überarbeitung der textlichen Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen. In den Festsetzungen ist bereits eine Kontingentierung der Verkaufsflächen enthalten. Die Angabe der Verkaufsflächenobergrenzen dient zur Klarstellung. Auf diese kann jedoch verzichtet werden. Die Anregung der IHK zur Festsetzung 2.700 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt ist nicht zielführend, da neben dem Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² auch die Absicherung weiterer Einzelhandelsflächen – vorliegend eine bestehende Apotheke mit einer Verkaufsfläche von bis ca. 200 m² - vorgesehen ist. Die Festsetzung wird daher entsprechend den Zielen der Gemeinde angepasst.

Die Anregungen und Hinweise zum Einzelhandelsgutachten (Kongruenzgebot, Berücksichtigung von neuen Einzelhandelsstandorten) werden an den Verfasser des Gutachtens weitergegeben. Das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hat hierzu am 14.11.2019 Stellung[3] genommen:

> *Die IHK merkt an, dass auf S. 38 der Ortsteil Mansholt dem grundzentralen Kongruenzraum von Metjendorf zugeordnet wurde. Dieser wäre dem Kongruenzraum Wiefelstede zuzuweisen. Wie auf Seite 14 im Text und in der Karte dargestellt wurde Mansholt der Zone 2 als nicht kongruenten Raum zugeordnet. Auf Seite 38 handelt es sich um einen redaktionellen Fehler im Text.*
>
> *Zur Verbesserung der Lesbarkeit wird ein Verweis zwischen Kongruenzgebot und Marktanteilstabelle sowie hinsichtlich der Erläuterung, ob die Zone 1a+b dem exakt dem Kongruenzraum entsprechen, empfohlen. Der Anregung zum Querverweis und Präzisierung im Text kann gefolgt werden. Inhaltlich haben die Anregungen keine Relevanz / Auswirkungen auf die Aussagekraft des Gutachtens. Der Kongruenzraum ist deckungsgleich mit den Zonen 1a+b. Die Berechnungen sind damit in der gewählten Form zutreffend.*
>
> *Hinsichtlich des Kongruenzgebotes wird erwünscht, die Aussagen noch weiter in sortimentsbezogene Bewertungen zu untergliedern. In Bezug auf den hier prüfungsrelevanten Edeka-Markt ist nicht davon auszugehen, dass die Drogeriewaren und die Nahrungs- und Genussmittel ein abweichendes Einzugsgebiet auf-*

3 Erwiderung von Stellungnahmen im Kontext der Bauleitplanung zur Erweiterung von Edeka Husmann in Wiefelstede, OT Metjendorf und Präzisierung der Auswirkungen auf Oldenburg-Ofenerdiek, Dr. Lademann und Partner, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, vom 14.11.2019

weisen. Das Kongruenzgebot ist insofern auch innerhalb der periodischen Sortimente gewahrt.

Die IHK sieht den Einbezug realistisch zu erwartender Planvorhaben (inzw. umgesetzter Action-Markt und Budni-Markt, Aufgabe des NP-Marktes; allesamt im gleichen Zentrum gelegen) in die Berechnungen als erforderlich an. Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ist keine rechnerische Berücksichtigung der beiden Planvorhaben erforderlich: Durch die Umsetzung von Action und Budni wird für das Vorhaben von Edeka kein verändertes Einzugsgebiet resultieren. So wurde ein allgemeiner Attraktivitätszuwachs bereits in der leicht veränderten Kundenherkunftsannahme (von aktuell zu später) beachtet. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel kann durch die inzwischen erfolgte Aufgabe von NP eine Lücke erkannt werden. Die unterschiedlichen Ausstattungskennziffern mit und ohne NP wurden im Zusammenhang mit den Ausstattungskennziffern des Landkreises im Gutachten bereits gewürdigt.

Infolge der Aufgabe von NP kann eine leicht höhere Marktdurchdringung im Kongruenzraum (Zone 1a+b) unterstellt werden. Hinsichtlich der Zentralität und der Ausstattungskennziffern ergibt sich keine gravierende Abweichung. Potenzial ist in diesem Sortiment insofern zu erkennen. Das Vorhaben zielt auf dieses sortimentsspezifische Potenzial ab. Im Bereich Drogeriewaren sind lediglich arrondierende Randsortimente geplant, die nicht allein besuchsauslösend sein werden, so dass das Vorhaben auch hier keine Schieflage bewirken wird. In Bezug auf die aperiodischen Sortimente ist es zutreffend, dass die Versorgungslücke im Kongruenzraum Metjendorf deutlich verkleinert werden kann. Da jedoch das Vorhaben nur stark untergeordnet diese Sortimente aufweist ist eine nähergehende Auseinandersetzung mit diesem Sortiment hier nicht zu diskutieren.

Ein grundlegendes Anpassungserfordernis der Verträglichkeitsanalyse ergibt sich nicht. Es würde sich rein um redaktionelle Anpassungen zur Verbesserung der Lesbarkeit handeln.

Handelsverband Nordwest e.V

Das Vorhaben ist insbesondere mit den Aussagen des sich gerade in Überarbeitung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar und durch den Wegfall des NP-Marktes im ZVB Metjendorf fällt der Flächenzuwachs im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel insgesamt verträglich aus. Es ist darauf zu achten, dass die im Einzelhandelskonzept vorgeschlagene Obergrenze des ermittelten Flächenrahmens für Wiefelstede bis 2025 eingehalten wird (kurzfristiger Bedarf: max. 2.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche). Der Hinweis wird beachtet.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind nicht betroffen. Es sind keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur möglichen Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Lufbildauswertung wird verzichtet, da bereits eine Siedlungsentwicklung im Anschluss an das Plangebiet vorhanden ist und keine Hinweise auf Kampfmittel vorliegen. Zum Umgang mit Kampfmitteln wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, da keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Haaren-Wasseracht

Es bestehen keine Bedenken, wenn durch die Maßnahme der Abfluss der Gewässer der Haaren-Wasseracht nicht verschärft wird. Der Nachweis ist im wasserrechtlichen Verfahren zu erbringen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 geht keine zusätzliche Versiegelung einher, da die Grundflächenzahl nicht erhöht wird. Daher sind Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung nicht zu erwarten. Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird das Baugebiet an die vorhandenen Regenwasserkanäle in der K 136 und der Georg-Theilmann-Straße angeschlossen. Der Nachweis der Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

EWE Wasser GmbH

Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung für das Baugenehmigungsverfahren werden beachtet. Hierzu werden die Ausführungen unter dem Kapitel „Ver- und Entsorgung“ ergänzt.

OOWV

Die Hinweise zur den Versorgungsleitungen werden Baugenehmigungsverfahren beachtet. Die Leitung befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes und ist bereits nachrichtlich übernommen. Die übrigen Leitungen liegen in der Georg-Theilmann-Straße außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

Das RROP Ammerland 1996 sieht vor, dass die regionale Wirtschaft im Landkreis Ammerland weiterzuentwickeln ist. Daher ist die qualitative und strukturelle Verbesserung und bedarfsgerechte Ergänzung des vorhandenen Angebotes zu unterstützen. Die Sicherung des Nahversorgungbedarfes der vorhandenen und neuen Wohngebiete entspricht der raumordnerischen Vorgabe für das Grundzentrum Metjendorf, wonach Wohnstätten gesichert und entwickelt werden sollen.

Zur Erweiterung des geplanten Edeka-Marktes wurde ein Verträglichkeitsgutachten vom Büro Lademann und Partner, das auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wiefelstede fortschreibt, erstellt[4]. Das Gutachten führte zu folgendem Ergebnis: das Erweiterungsvorhaben steht mit den Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP Niedersachsen (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) im Einklang. Auch mit den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes REHK für den Landkreis Ammerland ist das Vorhaben kompatibel: Metjendorf steht auf der Liste der stark unterversorgten Grundzentren im Ammerland. Insgesamt können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der städtebaulichen und raumordnerischen Ziele ausgeschlossen werden. Die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf.

"Wiefelsteder Liste"[5]

Nahversorgungsrelevante (und zentrenrelevante) Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Lebensmittel	Optik	Großteilige Camping- und Sportgeräte
Getränke, Spirituosen, Tabak	Hörgeräteakustik	Elektrogroßgeräte
Backwaren	Zoobedarf, Tiernahrung	Büromaschinen
Fleisch, Fleischwaren	Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	Leuchten
Lebensmittelspezial-, Reformwaren	Bastelbedarf	Teppiche
Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren	Bücher	Bettwaren
Pharmazeutische Artikel	Damenbekleidung	Matratzen und Lattenroste
Sanitätswaren, Orthopädie	Herrenbekleidung	Möbel (ohne Küchen)
Schnittblumen	Kinderbekleidung	Küchen
Zeitschriften	Schuhe	Kunst, Antiquitäten, Bilder(-rahmen)
	Sportbekleidung, Sportschuhe	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Uhren, Schmuck	Kaminöfen und Zubehör
	Lederwaren/ Taschen/ Koffer	Sicht- und Sonnenschutz
	Kleinteilige Sportartikel	Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden
	Fahrräder und Zubehör	Gartenbedarf
	Spielwaren	Auto- und Motorradzubehör
	Musikinstrumente	
	Waffen, Jagdbedarf	
	Elektrokleingeräte	
	Unterhaltungselektronik	
	Bild- und Tonträger	
	Computer und Zubehör	
	Kommunikationselektronik	
	Foto	
	Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel	
	Haus-, Heimtextilien	

In Wiefelstede zentrenrelevant, von der Regionalplanung als nicht-zentrenrelevant empfohlen.

Entgegen der Empfehlung der Regionalplanug wurde für die Sortimente eine Feingliederung durchgeführt, die der Sortimentsbeschaffenheit und der Angebotssituation Rechnung trägt

Sotimente werden in Wiefelstede bislang nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten, sollen aber für die perspektivische Entwicklung als zentrenrelevant eingestuft werden.

4 Verträglichkeitsgutachten zum Erweiterungsvorhaben eines Einzelhandelsmarktes, Dr. Lademann und Partner, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, vom 26.04.2019

5 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Okt. 2015): Gemeinde Wiefelstede – Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Köln. 113 S.

Die Erweiterung des Marktes steht mit den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Entwurf April 2019) für die Gemeinde Wiefelstede in Einklang. Die für den Standort angewandte Sortimentsliste entspricht der 2015 beschlossenen „Wiefelsteder Liste“ (s.o.), wonach Nahrungs- und Genussmittel als zentrenrelevant eingestuft werden. Der Erweiterung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

Auf Anregungen des Landkreises Ammerland, der IHK Oldenburg sowie der Stadt Oldenburg hat sich das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner hierzu am 14.11.2019 noch einmal erläuternd Stellung[6] genommen. Es wurde klargestellt, dass in Bezug auf den Edeka-Markt nicht davon auszugehen ist, dass die Drogeriewaren und die Nahrungs- und Genussmittel ein abweichendes Einzugsgebiet aufweisen. Das Kongruenzgebot ist insofern in den aperiodischen, wie auch innerhalb der periodischen Sortimente gewahrt. Ein Einbeziehen der umliegenden bzw. geschlossenen Märkte wirkt sich höchstens unwesentlich auf die Berechnungen des Gutachtens aus. Der Wert des nicht kongruenten Umsatzes des Edeka-Vorhabens liegt unter den raumordnerisch vorgegebenen 30 % der Beachtlichkeit, sodass das Kongruenzgebot in jedem Fall eingehalten wird. Die o.g. Ausführungen stellen eine Ergänzung zur Verträglichkeitsanalyse dar. Im Lichte der für dieses Zentrum erwarteten moderaten absatzwirtschaftlichen Wirkungen (Umschlagen in Wirkungen städtebaulicher Art können ausgeschlossen werden) wurde auf eine Ergänzung des Hauptgutachtens verzichtet.

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB). Die Umwandlung von nicht benötigten Flächen eines Mischgebietes in ein Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und entspricht den Vorgaben der Innenentwicklung.

Die Gemeinde Wiefelstede ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung, als auch auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen wird.

6 Erwiderung von Stellungnahmen im Kontext der Bauleitplanung zur Erweiterung von Edeka Husmann in Wiefelstede, OT Metjendorf und Präzisierung der Auswirkungen auf Oldenburg-Ofenerdiek, Dr. Lademann und Partner, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, vom 14.11.2019

3.2.3 Verkehrliche Belange

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsanbindung Metjendorfer Landstraße (L 824), die Ofenerfelder Straße (K 136) und die Georg-Theilmann-Straße erschlossen. Damit ist der Standort zur Versorgung des südlichen Grundzentrums optimal in das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die grundsätzliche Thematik der verkehrlichen Anbindung des Nahversorgungsstandortes wurde eingehend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, 2. Änderung abgehandelt. Dabei wurden die ursprünglich vorhandenen Zufahrtsbereiche in den Bebauungsplan übernommen und festgelegt, dass die vorhandenen Zufahrten auch zur Anbindung des Nahversorgungsstandortes genutzt werden, allerdings mit der Einschränkung, dass die Zufahrt von der Metjendorfer Landstraße L 824 nur als Einfahrt zu nutzen ist. Die Andienung des Vorhabens erfolgt hauptsächlich über eine Anbindung an die Ofenerfelder Straße (K 136, Ladezone).

Im Plangebiet sind bereits zahlreiche Einstellplätze vorhanden. Dieser werden im Zuge der Erweiterung des Edeka-Marktes bedarfsgerecht erweitert.

- **ÖPNV-Versorgung**

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

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen "Metjendorf, Am Sportplatz" und "Metjendorf, Am Ostkamp". Diese Haltestellen werden durch die Linie 330 "Oldenburg - Wiefelstede - Conneforde" und die Linie 329 "Heidkamp - Oldenburg - Petersfehn" bedient. Die Haltestelle "Am Sportplatz" wird zusätzlich von den Linien 333, 336 und 349 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind.

Ebenfalls im Einzugsbereich des Plangebietes liegt die Haltestelle "Metjendorf, Ofenerfelder Straße". Diese wird durch die Linie 329 und die Linie 330 sowie die Nachtlinie N37 bedient. Der Planbereich liegt somit innerhalb des 500 m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.4 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung durch den Edeka-Markt sowie die umliegenden Straßen bereits vorbelastet. In der weiteren Umgebung schließen Wohnbebauungen an.

Für den vorhandenen Einzelhandelsmarkt liegt ein Lärmschutzgutachten vor, welches im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wurde. Bezüglich der Erweiterung des Marktes mit zusätzlichen Stellplatzflächen wird im weiteren Verfahren ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Verkehrslärm

In den Ursprungsbebauungsplänen Nr. 122, 1. und 2. Änderung sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Diese Festsetzungen werden in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 übernommen.

Gewerbelärm

Zur geplanten Erweiterung des Marktes liegt eine schalltechnische Stellungnahme durch das Akustikbüro Dr. Nocke aus Oldenburg mit Stand April 2019 vor.

Hierbei wurden die Verlagerung der Ladezone und die Erweiterung der Stellplätze um 53 Einstellplätze in die Untersuchung eingestellt. Die Erweiterung der Stellplätze ist aufgrund der zusätzlichen Verkaufsfläche erforderlich. Die bisherige Ladezone soll in zusätzliche Lagerfläche umgebaut werden. Der Ladebetrieb der Liefer-LKW wird daher künftig auf einem Teil der Stellfläche für Müllcontainer an der nordöstlichen Grenze des Betriebsgrundstücks stattfinden. Daher ist vorgesehen, dass die LKW über die nördliche Zufahrt von der Ofenerfelder Straße auf das Betriebsgelände in Richtung der südlichen Ein- und Ausfahrt für PKW fahren, dann parallel zur Ofenerfelder Straße auf die Stellfläche rangieren und dort über die eigene Ladebordwand be- und entladen werden. Zudem ist zukünftig von Kühl-LKW mit Dieselaggregaten auszugehen.

Die umliegenden Nutzungen haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes mit Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts.

Die schalltechnische Prognose führte zu folgendem Ergebnis:

Durch die Zusatzbelastung des erweiterten Marktes würden ohne Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten bzw. um ca. 1 dB(A) unterschritten, jedoch im Nachtzeitraum an den Wohnhäusern an der Georg -Theilmann-Straße (IO 1 und IO 2) sowie Ofenerfelder Straße (IO 3) um bis zu 6 dB(A) überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind daher unbedingt erforderlich. Bei der Anlage einer 3 m hohen Schallschutzwand entlang der nördlichen und östlichen Baugrenze um die Container-Aufstellfläche mit der neuen Ladezone werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO 1 bis 3 (Wohnhäuser Georg-Theilmann -Str. und Ofenerfelder Str.) tagsüber um mehr als 11 dB(A) unterschritten. An dem Geschäftshaus mit Betriebsleiterwohnungen auf dem Parkplatz des Marktes (IO 4 bis IO 7) werden die Immissionsrichtwerte tagsüber eingehalten, bzw. am Immissionsort IO 5 um bis zu 6 dB(A) unterschritten. Alternativ wäre auch eine Einhausung der neuen Ladezone mit Rolltor eine sinnvolle Schallschutzmaßnahme. Die aktiven Schallschutzschutzmaßnahmen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Voraussetzung für die Einhaltung der Richtwerte ist zudem, dass sich LKW-Kühlaggregate während des Aufenthalts auf dem Betriebshof im Nachtzeitraum ausschließlich innerhalb der Schallschutzwand (bzw. der Einhausung) befinden und im Nachtzeitraum keine Anfahrten durch Kühl-Aggregate stattfinden. Die betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Mit den o.g. Maßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Metjendorf an der Ofenerfelder Straße und umfasst im östlichen Abschnitt (B-Plan Nr. 122, 2. Änderung) den Standort eines Nahversorgungszentrums, das planungsrechtlich als Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und zwei Vollgeschossen mit einer Höhe von bis zu 12,50 m festgesetzt ist. Der westliche Abschnitt (B-Plan Nr. 122, 1. Änderung) ist als Mischgebiet mit den gleichen Ausnutzungsziffern festgesetzt. Dieser Bereich stellt sich noch als Grünfläche mit randlichen Gehölzen dar, davon eine markante Eiche am östlichen Rand.

Zur Begrünung des Plangebietes gelten Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen in Bezug auf die versiegelte Fläche und die Anzahl der Stellplätze.

- **Eingriffsbeurteilung**

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet den Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungspläne Nr. 122. Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen ergeben sich durch die 5. Änderung lediglich Änderungen zur Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Insofern geht mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft einher.

- **Artenschutz**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).[7] Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Das Potential für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Das Plangebiet ist hauptsächlich gekennzeichnet durch großflächig überbaute Gebiete mit einer westlich angrenzenden Ackerfläche.

<u>Vögel:</u>

In dem Geltungsbereich liegt generell ein geringes Potential für Brutvögel vor. Lediglich eine Eiche auf dem Gelände des EDEKA Marktes bietet Potential für Gehölz- und Bodenbrüter. Die Nähe zu den bebauten Wohn- und Gewerbegrundstücken sowie der Verkehr der nahen Straße lassen siedlungstolerante Vogelarten erwarten.

<u>Fledermäuse:</u>

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Eine potenzielle Quartiersnutzung (Winterquartiere, Wochenstuben, Balzquartiere) in der Eiche auf dem EDEKA Gelände lässt sich nicht gänzlich ausschließen.

7 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.

Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten können anhand des Habitatpotenzials der örtlich ausgeprägten Biotoptypen mit hirnreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

- **Prüfung der Verbotstatbestände**

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Für die potentiell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Falls dieser Zeitraum auf der Umsetzungsebene nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Die entsprechenden Gehölze sind ebenfalls durch eine fachkundige Person vor Beseitigung auf Fledermausquartiere zu prüfen. Eine fachbiologische Begleitung ist ebenfalls bei Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Potential für Gebäude gebundene Fledermaus- und Vogelarten erforderlich.

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten oder Fledermäuse kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG)

Soweit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass einzelne siedlungstolerante Vögel ihre Brutstätte und Fledermäuse ihre Quartiere verlieren, so kann vor dem Hintergrund des im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen vergleichbaren Habitatangebotes davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- **Artenschutzrechtliches Fazit**

Unter Beachtung der vorstehenden Maßgaben werden Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Es stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanes dauerhaft entgegen

3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Auf-

grund einer geringen Neuversiegelung durch die Bauflächen wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet kommen wird.

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird das Baugebiet an die vorhandenen Regenwasserkanäle in der K 136 und der L 824 angeschlossen. Die Entwässerungsplanung wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

- **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Plangebiet abgeführt.

- **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III A des Wasserwerkes Alexandersfeld. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft wird durch diese Planung nicht hervorgerufen.

3.2.7 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Planung im Anschluss an bestehende Bebauung vorgenommen wird und keine Neuansiedlung in einem baulich nicht vorgeprägten Bereich erfolgt. Zudem wird hier eine nach BauNVO maximal zulässige Versiegelung ermöglicht und somit eine Inanspruchnahme weiterer Flächen vermieden.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit ergänzenden Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich Wiefelstede wird gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel„ ausgewiesen. Das Sondergebiet dient der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für ein Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Nutzungen.

Das Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für ein Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.700 qm.

(a) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,221 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ zulässig.

(b) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,018 qm Verkaufsfläche für eine Apotheke oder Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten „Drogeriewaren/Parfumartikel“ und/oder „Reformwaren“, „Schnittblumen“, „Zeitschriften“ „Bekleidung“ und „Schuhe“ zulässig.

Die Festsetzungen sichern die Erweiterung des Edeka-Marktes. Die Verkaufsflächenzahl VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche VK je Quadratmeter Baugrundstücksfläche BGF maximal zulässig sind und basiert auf folgender Berechnung:

VKZ = VK : BGF

	VK	BGF*	**VKZ**
SO Edeka	= 2.500 qm	: 11.317 qm	**= 0,221**
SO Laden	= 200 qm	: 11.317 qm	**= 0,018**
Gesamt	2.700 qm	: 11.317 qm	**= 0,239**

*Baugrundstück ohne Verkehrsfläche

Baugrundstück im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen des Sonstigen Sondergebietes (Flurstücke 48/17,48/31, 48/37, 48/38, 48/46, 48/47, u. 48/52 der Flur 41, Gemarkung Wiefelstede).

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Wohnungen, Büroräume, Praxen, Räume für freie Berufe, Räume und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und gastgewerbliche Betriebe zulässig. Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig. Durch diese Festsetzung sollen die ergänzenden Nutzungen zur Grundversorgung und für zentralen Wohnraum in den Obergeschossen gesichert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus den Ursprungspänen übernommen. Entsprechend gelten eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Es sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 12,50 m zulässig.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der jeweiligen Erschließungsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Durch die überbaubaren Flächen und die Grundflächenzahl ist die Grundstücksausnutzung ausreichend geregelt.

4.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden mit 5 m Abstand aus den Ursprungsplänen übernommen.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, überdachten Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Metjendorfer Landstraße, der Ofenerfelder Straße sowie der Georg-Theilmann-Straße bleibt bestehen.

4.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung eines einsehbaren Verkehrsraumes sind westlich, südlich und östlich Zufahrtsbereiche festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb der im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiche zulässig. Innerhalb des besonders gekennzeichneten Einfahrtsbereichs E an der Metjendorfer Landstraße sind nur Einfahrten sind zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind entlang der Metjendorfer Landstraße (L824) und der Ofenerfelder Straße festgesetzt.

4.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz vor verkehrsbedingten Lärmimmissionen werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

Zum Schutz vor Gewerbelärm von der Anlieferzone wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB eine Fläche für Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt. Hier ist eine Lärmschutzwand herzustellen.

4.6 Grünordnerische Maßnahmen

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen sowie der Begrünung der Stellplätze wird aus den Ursprungsplänen übernommen.

Pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Zudem ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB pro 6 Einstellplätzen ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. Hier wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche Anzahl der Bäume auch randlich der Stellplatzanlagen untergebracht werden kann.

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

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**11.664 m²**
Sonstiges Sondergebiet	11.317 m²
Verkehrsfläche	347 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Am südlichen Plangebietsrand verläuft eine Leitung DN 150; diese ist nachrichtlich übernommen. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke - außer in den Kreuzungsbereichen - überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem dürfen die Leitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Für die Versorgungssituation ist aufgrund des zusätzlich zu erwarteten Bedarfes keine nennenswerte Veränderung zu erwarten. Die Versorgung kann weiterhin gewährleistet werden.

Für die **Versorgung mit Löschwasser** stehen im Bereich der Ofenerfelder Straße und Georg-Theilmann-Straße Hydranten mit einer Leistungsfähigkeit von bis zu 48 m^3/h zur Verfügung.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahren ist zu klären, wie viel zusätzliches Schmutzwasser durch den Anbau anfällt und ob spezielle Entwässerungseinrichtungen wie z.B. Fettabscheider notwendig sind, um das Abwasser von Imbissen und Bäckereien vorzureinigen. Anschlusspunkt an die Schmutzwasserkanalisation wäre in der Georg-Theilmann-Straße. Eine Anschlussleitung ist bereits auf das Plangrundstück vorgestreckt.

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

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	23.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	30.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	26.10.2019
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	02.10.2019 04.11.2019
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 122,
5. Änderung

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

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 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.

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 erstellt den Bebauungsplan Nr. 122 in der 5. Änderung um die Erweiterung eines EDEKA Marktes planungsrechtlich abzusichern.

Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122, 5. Änderung wird die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (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. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

- Die Planung bezweckt die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des vorhandenen EDEKA Marktes. Den Zielen des Klimaschutzes wird durch eine bestandsorientierte Erweiterung Rechnung getragen. Ferner ist gemäß der textlichen Festsetzung pro 500 m² neu versiegelter Grundstücksfläche und pro 6 Einstellplätze 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

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

- Durch die geplante Erweiterung des Sondergebietes wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet. Für den vorhandenen Einzelhandelsmarkt liegt ein Lärmschutzgutachten vor, welches im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wurde. Bezüglich der Erweiterung des Marktes mit zusätzlichen Stellplatzflächen wird im weiteren Verfahren ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht berührt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes … [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

- Das nächste Schutzgebiet der Natura 2000 Gebietskulisse ist das ca. 3,7 km südwestlich gelegende FFH Gebiet Haaren und Wold bei Wechloy sowie das ca. 3,8 km nordwestlich gelegene FFH-Gebiet Mansholter Holz, Schippstroth. Auf Grund der Entfernung können von der vorliegenden Planung ausgehende Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

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. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

- Die Erweiterung des Sondergebietes schließt unmittelbar an ein vorhandenes Gebäude an, so dass der Verbrauch freier Landschaft und unversiegelter Fläche gering bleibt.

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. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]

- Gemäß der textlichen Festsetzung ist pro 500 m² neu versiegelter Grundstücksfläche und pro 6 Einstellplätze 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind 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 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. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

- Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich aus der überplanten Freifläche und überplanten Einzelgehölzen. Die bauliche Erweiterung bewirkt zwar eine Neuversieglung unbebauter Fläche, jedoch ist die für die Erweiterung des EDEKA-Marktes vorgesehende Fläche als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 122 in der 1. Änderung festgesetzt. Das Mischgebiet wird in der 1. Änderung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,2 definiert. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl bleiben in der 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zum Tragen kommen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das nächste Naturschutzgebiet ist Alexanderheide (NSG WE 00282), ca. 340 m südlich des Plangebietes. Die nächsten FFH Gebiete sind Haaren und Wold bei Wechloy ca. 3,7 km südwestlich sowie Mansholter Holz , ca. 3,8 km nordwestlich des Plangebietes. Ferner liegt das Plangebiet in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Alexandersfeld. Oberflächengewässer sind nicht ausgeprägt.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

- Für den vorhandenen Einzelhandelsmarkt liegt ein Lärmschutzgutachten vor, welches im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wurde. Diesbezüglich ist nicht mit nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen auf die umliegenden Wohngebäude zu rechnen. Bezüglich der Erweiterung des Marktes mit zusätzlichen Stellplatzflächen wird im weiteren Verfahren ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

- Durch die Planung wird eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche vorbereitet. Aufgrund der Beibehaltung der GRZ und Geschossflächenzahl aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Zweck dieses Gesetzes ist

den Wald a. wegen seinen wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt… (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]

- Es ist keine Waldfläche durch die Planung betroffen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

- Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Grundwasser erwartet. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan formuliert keine konkreten Ziele für das Plangebiet.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, 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[8]. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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)[9]: *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[10], 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 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 Zusam-*

8 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.
9 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434
10 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

menhang 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 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Das Potential für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Das Plangebiet ist hauptsächlich gekennzeichnet durch großflächig überbaute Gebiete mit einer westlich angrenzenden Ackerfläche.

Vögel:

In dem Geltungsbereich liegt generell ein geringes Potential für Brutvögel vor. Lediglich eine Eiche auf dem Gelände des EDEKA Marktes bietet Potential für Gehölz- und Bodenbrüter. Die Nähe zu den bebauten Wohn- und Gewerbegrundstücken sowie der Verkehr der nahen Straße lassen siedlungstolerante Vogelarten erwarten.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Eine potenzielle Quartiersnutzung (Winterquartiere, Wochenstuben, Balzquartiere) in der Eiche auf dem EDEKA Gelände lässt sich nicht gänzlich ausschließen.

Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten können anhand des Habitatpotenzials der örtlich ausgeprägten Biotoptypen mit hirnreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Für die potentiell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Falls dieser Zeitraum auf der Umsetzungsebene nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Die entsprechenden Gehölze sind ebenfalls durch eine fachkundliche Person vor Beseitigung auf Fledermausquartiere zu prüfen.

Eine fachbiologische Begleitung ist ebenfalls bei Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Potential für Gebäude gebundene Fledermaus- und Vogelarten erforderlich.

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten oder Fledermäuse kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Soweit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass einzelne siedlungstolerante Vögel ihre Brutstätte und Fledermäuse ihre Quartiere verlieren, so kann vor dem Hintergrund des im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen vergleichbaren Habitatangebotes davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Unter Beachtung der vorstehenden Maßgaben werden Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Es stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanes dauerhaft entgegen.

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 (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels[11] erfasst.

derzeitiger Zustand

Code	Biotoptyp	Ausprägung
Wälder, Gebüsche und Kleingehölze		
HBE	Einzelbaum, Baumgruppe	Im zentralen Bereich westlich des EDEKA Gebäudes befindet sich eine Eiche. Im randlichen Beeich des Plangebietes befinden sich vereinzelnt kleinere Einzelbäume und Gebüsche bestehend aus z.B. Ahorn und Haselnuss mit geringem Durchmesser.
AZ	sonstiger Acker	westlich im Plangebiet befindet sich eine kleine verkrautete Ackerfläche mit Sachalin-Staudenknöterich *[Reynoutria sachalinensis]*, Brennessel *[Urtica dioica]* und Knopfkraut *[Galinsoga parviflora].*
Siedlungsbiotope und Verkehrsfälchen		
OVP / OGG	Parkplatz / Gewerbegebiet	Die Fläche wird hauptsächlich durch einen Parkplatz sowie das EDEKA Gebäude eingenommen.

Abgeleitet vom Potenzial der vorliegenden Biotoptypen liegt keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand und Bestand an Biotoptypen fortbestehen.

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

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11.664 m². Im westlichen Bereich befindet sich unversiegelte Fläche in Form Ackers mit Randstreifen (ca. 3.273 m2). Der restliche Bereich stellt sich als versiegelte Gebäude- (ca. 8.044 m²) und Verkehrsfläche dar (ca. 347 m2).

Der Bodentyp stellt sich als Mittlerer Gley-Podsol Boden dar. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens, z.B. als Suchraum für schutzwürdige Böden oder auf Grund der Naturnähe des Bodens, liegt nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Der mittlere Grundwasserhochstand wird mit 7 dm u GOF und der mittlere Grundwassertiefststand mit 14 dm u. GOF angegeben. Bei einer Rate von 151-200 mm/a. ist keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung erkennbar.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Alexandersfeld.

Oberflächengewässer sind nicht ausgeprägt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt lokalklimatisch in einem Siedlungsbereich. Eine besondere lufthygienische Belastungssituation liegt nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Das Landschaftsbild ist stark anthropogen überlagert und charakteristisch für einen innerörtlichen Siedlungsbereich. Daher ist das Landschaftsbilderleben als gering einzustufen.

derzeitiger Zustand

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung des derzeitigen Landschaftsbildes auszugehen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Bestimmend für das Schutzgut Mensch sind die Schutzansprüche der Wohnnutzungen um das Plangebiet herum. Für den vorhandenen Einzelhandelsmarkt liegt ein Lärmschutzgutachten vor, welches im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wurde. Bezüglich der Erweiterung des Marktes mit zusätzlichen Stellplatzflächen und Verlagerung der Ladezone liegt eine schalltechnische Stellungnahme durch das Akustikbüro Dr. Nocke aus Oldenburg mit Stand April 2019 vor. Die schalltechnische Prognose führte zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder Einhausung der Ladezone) die Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten bzw. unterschritten werden. Voraussetzung für die Einhaltung der Richtwerte ist zudem, dass sich LKW-Kühlaggregate während des Aufenthalts auf dem Betriebshof im Nachtzeitraum ausschließlich innerhalb der Schallschutzwand (bzw. der Einhausung) befinden und im Nachtzeitraum keine Anfahrten durch Kühl-Aggregate stattfinden. Mit den o.g. Maßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgüter sind im Plangebiet die baulichen Anlagen (EDEKA Markt) sowie der Parkplatz zu nennen.

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortbestand der Sachgüter 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 mit Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des oben beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 122 in der 5. Änderung kommt es aufgrund der Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschossflächenzahl von 1,2, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 122 in der 2. Änderung, zu keinerlei Auswirkungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen in den aufgeführten Umweltschutzgütern. Aus diesem Grund wir auf die Erstellung einer Übersicht mit direkten und mit etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter in diesem Umweltbericht verzichtet.

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

Es kommt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden nicht benötigt.

Fazit zur Eingriffsregelung

Es sind keine Maßnahmen zur Eingriffsregelung erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung des bereits bestehenden EDEKA Marktes in westliche Richtung. Aufgrund der bestandsorientierten Ausrichtung werden keine Alternativen geprüft.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Kata-

strophen zu erwarten sind sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse dargelegt. 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)
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:

 NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

 Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

 Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

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

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Im vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Daher sind keine Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 in der 5. Änderung die Erweiterung des EDEKA Marktes in Metjendorf planungsrechtlich abzusichern. Das Gesamtgebiet beläuft sich auf ca. 11.664 m². Ein Großteil des Gebietes ist bereits versiegelt durch Parkplätze und den EDEKA Einkaufsmarkt. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine unversiegelte Ackerfläche. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 122 in der 5. Änderung kommt es aufgrund der Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschossflächenzahl von 1,2, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 122 in der 1. Änderung, zu keinerlei Auswirkungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen in den aufgeführten Umweltschutzgütern im Sinne der Eingriffsregelung.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

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

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

26215 Wiefelstede, 22.10.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1436/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II "Wiefelstede, Am Brinkacker",
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	25.11.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	09.12.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	16.12.2019	öffentlich

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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II "Wiefelstede, Am Brinkacker" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 II lag in der Zeit vom 04.10.2019 bis einschließlich 04.11.2019 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 25.09.2019. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 25.09.-04.11.2019 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.10.2019 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 II sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen und Ergänzungen sind farblich markiert.

Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

./.

Vorschlag / Empfehlung:

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

b) **Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II "Wiefelstede, Am Brinkacker" 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
- Nutzungsstruktur
- Geruchsimmissionsprognose
- Flächennutzungsplanberichtigung

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. 74 II „Wiefelstede Am Brinkacker“
im Verfahren gemäß § 13 b BauGB

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 04.11.2019	Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist die ordnungsgemäße Abführung des anfallenden Oberflächenwassers nachzuweisen. Hierfür ist ein Grobkonzept mit den bestehenden und den zukünftig vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen bei meiner unteren Wasserbehörde einzureichen. Aus den Unterlagen muss erkennbar sein, dass die Erschließung des Plangebietes sichergestellt wird.	Die Anregung wird beachtet. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt. Die Verschiebung auf diese Ebene ist gerechtfertigt, da die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes mit einer konkreten Objektplanung für eine Kindertagesstätte verbunden ist. Das Grundstück ist ausreichend groß, um im Bedarfsfall Rückhaltemaßnahmen vorzuhalten.
		Die Beeinträchtigungen der Wallhecke können im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert werden. Hierzu ist von Seiten der Gemeinde Wiefelstede ein Antrag an den Landkreis zu stellen.	Der Hinweis wird beachtet, die Gemeinde wird den entsprechenden Antrag stellen.
		Das Plangebiet umfasst einen Bereich, in dem gemäß Rasterberechnung vom 24.10.2018 die Jahresgeruchsstunden in einem Bereich von bis zu 21% erreicht werden. Aus diesem Grund sind für diesen Flächenbereich keine Wohnnutzung und auch keine Außenwohn- und Außenspielplätze zulässig. Die Fläche soll teilweise als Parkfläche für die neue avisierte Kindertagesstätte genutzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan schließt im geruchstechnisch betroffenen Bereich südlich der geplanten Kindertagesstätte die Nutzung als Außenwohn- und Außenspielplätze aus. Diese Fläche soll vorrangig der Erschließung und der Anlage von Stellplätzen zur Verfügung stehen.
		Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - weist hierzu darauf hin, dass weder aus dem Hauptgutachten noch aus der Ergänzung eine entsprechende Rasterberechnungskarte entnommen werden kann. Eine entsprechende Ergänzung wird dringend empfohlen.	Die geruchstechnische Stellungnahme von Uppenkamp und Partner wird zur Klarstellung ergänzt und der Begründung als Anlage beigefügt.

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Träger öffentlicher Belange
Schreiben vom ...</th><th>Stellungnahme</th><th>Planungsrechtliche Vorgaben
Abwägung/Beschlussempfehlung</th></tr>
<tr><td></td><td>Fortsetzung Landkreis Ammerland</td><td>Grundsätzlich ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht anzumerken, dass jegliche Änderung auch in der Verfahrensweise der Kläranlage einen Einfluss auf die Geruchssituation hat. Eine Wohnnutzung wäre nur solange zulässig, wie sich die emissionsseitige Entwicklung der Kläranlage nicht verschlechtert. Diese Konfliktbewältigung obliegt der Gemeinde Wiefelstede in ihrer planerischen Hoheit.

Eine Lärmproblematik lässt sich zwar grundsätzlich nicht erkennen, da die Geräusche von Kindern als sozialadäquat nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz hinzunehmen sind; dass der Verkehrslärm durch die "Hauptstraße" bei dieser Entfernung im Plangebiet nach überschlägiger Einschätzung meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - voraussichtlich für den Lärmpegelbereich II sorgen dürfte, sollte die Gemeinde dazu veranlassen, diesen Belang in die Planung aufzunehmen und die Abwägung dazu entsprechend zu dokumentieren.</td><td>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die olfaktorischen Einflüsse von der Kläranlage auf die umliegenden Nutzungen haben sich aufgrund neuerer Anlagentechnik in den letzten Jahren stark verbessert. Im Rahmen des technischen Fortschrittes ist zukünftig weiterhin eher von einer Verbesserung der Filtertechniken denn von einer Verschlechterung auszugehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

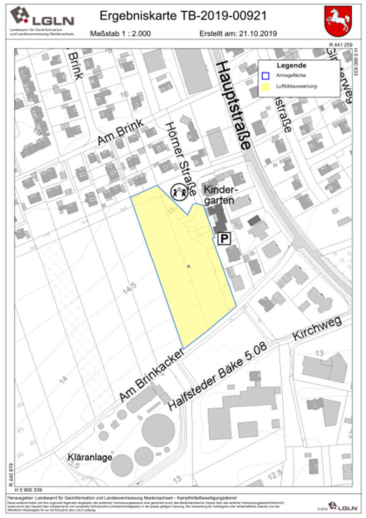
Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm von der Hauptstraße wird für das Plangebiet vorsorglich eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich II 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:
<table>
<tr><td>Lärmpegelbereich</td><td>Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.</td><td>Büroräume u. ä.</td></tr>
<tr><td>II</td><td>erf. R'W,ges = 30 dB</td><td>erf. R'W,ges = 30 dB</td></tr>
</table>
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.</td></tr>
</table>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	§ 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde nicht dazu, den Flächennutzungsplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus im Wege der Berichtigung anzupassen. Entweder ist die 127. Anpassung des Flächennutzungsplans auf den Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 74 II zu reduzieren oder der Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 74 II entsprechend zu erweitern.	Der Anregung wird gefolgt und der Geltungsbereich der 127. Berichtigung des Flächennutzungsplanes dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.
		Ich rege an, den südlich geplanten Stellplatz überlagernd mit dem Planzeichen Nr. 15.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Fläche für Stellplätze - St - zu umgrenzen und somit zeichnerisch festzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die zeichnerische Festsetzung der südlich geplanten Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB wird verzichtet, da diese erst im Rahmen der Objektplanung für die Kindertagesstätte festgelegt werden.
		Ich empfehle, die textliche Festsetzung Nr. 2 dahingehend zu überprüfen, ob die Höhenbegrenzung auch für Schornsteine, Antennenträger u. ä. gelten soll oder diese bei der Definition des oberen Bezugspunktes der maximal zulässigen Firsthöhe nicht zu berücksichtigen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass Schornsteine, Antennenträger u. ä. von der Festsetzung ausgenommen sind.
		Die Planzeichnung ist noch um das Planzeichen Nr. 15.10 der Anlage zur Planzeichenverordnung zur Kennzeichnung des Höhenpunktes in der Hörner Straße gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 zu ergänzen.	Der Anregung wird gefolgt, der Höhenbezugspunkt wird ergänzt.
		Die lateinische Bezeichnung für die Baumart Eberesche ist in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 6 und in der Begründung von "sorbus auscuparia" auf sorbus aucuparia abzuändern.	Der Hinweis wird beachtet, die Festsetzung wird korrigiert.
		Ich stelle der Gemeinde im eigenen Interesse die Entscheidung anheim, ob die örtlichen Bauvorschriften um eine Vorschrift gemäß § 80 Abs. 3 NBauO komplettiert werden sollen, um nicht auf eine Ahndungsmöglichkeit bei einem Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften zu verzichten.	Der Anregung wird gefolgt und die örtliche Bauvorschrift ergänzt.
		Meine untere Landesplanungsbehörde regt an, Kapitel 1.5 der Begründung dahingehend zu ergänzen, dass das Plangebiet sich nach dem RROP 1996 in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft befindet.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Kapitel 4.1 der Begründung ist noch der textlichen Festsetzung Nr. 1 anzupassen (auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans), da der Anwendungsbereich des § 13 b BauGB auf die Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen beschränkt ist und nach Expertenansicht dazu geraten wird (s. Anlage), die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen.	Der nachfolgenden Hinweise werden beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Seite 1 der Begründung weist in der Kopfzeile auf einen anderen Bebauungsplan (Nr. 149) hin. Das sollte korrigiert werden.	
		Im Kapitel 5.1 der Begründung sollte die Flächenangabe für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Flächenangabe im Kapitel 3.2.5 der Begründung harmonisiert werden.	
		Kapitel 5.2 enthält einen Hyperlink-Referenzfehler und sollte überarbeitet werden.	
		Der nachrichtliche Hinweis Nr. 4 wäre noch redaktionell zu überarbeiten.	Der Hinweise werden beachtet, der nachrichtliche Hinweis wird angepasst.
		Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.10.2019	Das Plangebiet des o. g. Bauleitplanes liegt ca. 90 m westlich an der L 824 „Hauptstraße“ innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.	
		Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Kindertagesstätte dienen. Das Plangebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße „Am Brinkacker“ 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 nicht betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Es sind keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstr. 19 30519 Hannover 21.10.2019	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html **Anlagen** 1 Kartenunterlage(n)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN Kampfmittelbeseiti-gungsdienst	TB-2019-00921 Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung, Betreff: Wiefelstede, "Am Brinkacker" Antragsteller: Gemeinde Wiefelstede FD Bauverwaltung Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) : Empfehlung: Luftbildauswertung **Fläche A** *Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. *Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. *Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt. *Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt. *Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.  	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Lufbildauswertung wird verzichtet, da bereits eine Siedlungsentwicklung im Anschluss an das Plangebiet vorhanden ist und keine Hinweise auf Kampfmittel vorliegen. Zum Umgang mit Kampfmitteln wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 30.10.2019	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage am Südhang oberhalb der Halfsteder Bäke ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Bei einer Feldbegehung wurden in dem Areal Ziegelfragmente und Keramikscherben (Wiefelstede, FStNr. 107) geborgen die in das späte Mittelalter und die frühe Neuzeit, eine davon auch in die römische Kaiserzeit datieren. Im Plangebiet muss daher mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zwecks Minimierung zu erwartender Schäden an einem Bodendenkmal ergeben sich daraus folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten: • **Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.** • **Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.** • **Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.** • **Wir regen an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.**	Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt: Die Begründung wird um ein Kapitel der Belange des Denkmalschutzes ergänzt und die vom Landkreis genannten Hinweise aufnehmen. Die Gemeinde wird die erforderlichen Suchschnitte rechtzeitig durch ein Fachbüro durchführen lassen. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird beachtet. Siehe oben

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg 04.11.2019	Das Plangebiet liegt in der Hauptwindrichtung zur EWE Kläranlage. Mit der beigefügten Geruchsimmissionsprognose des Büros Uppenkamp und Partner vom 30.01.2018 wird nicht der Nachweis erbracht, dass auf den zukünftigen WA-Flächen der Geruchsimmissionswert von 0,10 nach der GIRL eingehalten werden kann. Eine entsprechende Prognoseergänzung ist für das Plangebiet erforderlich. Darüber hinaus werden allein aufgrund der geringen Entfernung zur Kläranlage Bedenken vorgetragen, da derartige Anlagen grundsätzlich geruchsintensiv sind und ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung insbesondere in der Hauptwindrichtung Südwest zukünftige technische Anpassungen ggfs. verhindern bzw. unverhältnismäßig verteuern könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Gutachten belegt tatsächlich nicht die Einhaltung der GIRL, da der betroffene Bereich nicht dargestellt ist. Die geruchstechnische Stellungnahme von Uppenkamp und Partner wird zur Klarstellung ergänzt und der Begründung als Anlage beigefügt. Zudem wird die Abbildung in Kapitel 3.2.4 ausgetauscht. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung der Kläranlage durch die umgebende Bebauung bereits eingeschränkt ist.
6	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165-167 28195 Bremen 21.10.2019	Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Wir begrüßen es, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 30.10.2019	Gegen den Bebauungsplan Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker" bestehen seitens der Ammerländer Wasseracht keine Bedenken. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung Halfsteder Bäke (Wzg Nr. 5.08). Die schadlose Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist im weiteren Bebauungsplanverfahren nachzuweisen. Eine Verschärfung des Abflusses im Einzugsgebiet der Halfsteder Bäke ist zu vermeiden. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer ist rechtzeitig zu beantragen.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt. Die Verschiebung auf diese Ebene ist gerechtfertigt, da die Festsetzung des Allgemeinen mit einer konkreten Objektplanung für eine Kindertagesstätte verbunden ist. Das Grundstück ist ausreichend groß, um im Bedarfsfall Rückhaltemaßnahmen vorzuhalten.

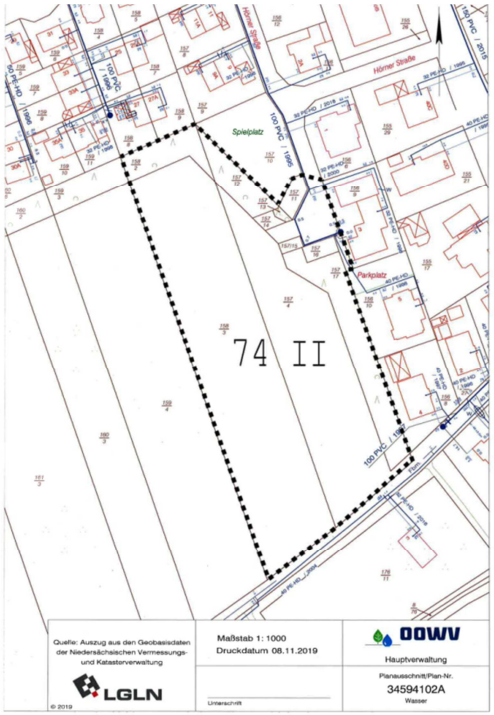
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 13.09.2019	Wir haben die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans zur Kenntnis genommen und geben folgende Stellungnahme dazu ab:	
		Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 des OOWV.	Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung beachtet.
		Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die Hinweise werden in der Erschließungsplanung beachtet. Die Leitung liegt in Randlage der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen, so dass die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes entbehrlich ist.
		Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		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.
		Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. .

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.	
		Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis wird beachtet.
		Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus um die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschoßen (EG+lOG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.	Der Hinweis wird in die Planunterlagen im Kapitel Ver- und Entsorgung aufgenommen.
		Die Bestandshydranten im Umfeld des Plangebietes können bei Einzelentnahme je nach Lage 48 m3/h bzw. 72 m3/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes entsprechend DVGW 405 bereitstellen. Bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Bestandshydranten könne 96 m3/h Löschwasser für den Grundschutz bereitgestellt werden.	Die nebenstehenden Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.
		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.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.	
		Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	
		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 Averbeck von unserer Betriebsstelle in Thülsfelde, Tel: 04495 / 924111, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Grundwasserschutz:	
		Der geplante Bebauungsplan Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker" der Gemeinde Wiefelstede soll „die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte in Kooperation mit Wohnbebauung (...) schaffen". Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Nethen-ca. 2,6 km südwestlich des nächstgelegenen Förderbrunnen des Wasserwerkes. Die Schutzgebietsverordnung vom 15.11.2003 ist zu beachten.	Die nebenstehenden Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.
		Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Wohngebieten ausgehen können, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	a) während der Bauphase: • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb von 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. Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn von Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Baustellen müssen ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.	Die nebenstehenden Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	b) während der Nutzung: • Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, • erhöhtes Verkehrsaufkommen zum einen durch Bring- und Abholfahrten bei der Kindertagesstätte und zum anderen durch die neuen Anwohner kann zu vermehrten Emissionen von wassergefährdenden Stoffen führen (z. B. Tropfverluste bei undichten Kfz-Motoren, u. U. Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie Heizöl oder Kraftstoffe), • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe im Wohngebiet (z. B. Heizöllagerung, Verwendung wassergefährdender Stoffe durch Hobbygärtner und -bastler, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche), • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den Gärten, • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen, • Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern.	Die nebenstehenden Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.
		Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen: • Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten", • Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AwSV), • Anwendung der RiStWaG.	Die nebenstehenden Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.
		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.	Die nebenstehenden Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch als PDF-Datei, gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		Die Anlage wird beachtet.
9	EWE WASSER GmbH Humphrey Davy Str. 41 27472 Cuxhaven 05.11.2019	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planverfahren. Die uns vorgelegten Unterlagen haben wir geprüft und haben folgende Anmerkung: Abbildung 1 auf Seite 7 der Begründung ist in der beigefügten Geruchsimmissionsprognose nicht enthalten. Die entsprechende Karte „Gesamtdarstellung im Nahbereich“ sollte den Unterlagen hinzugefügt werden, um die Nachvollziehbarkeit sicherzustellen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geruchstechnische Stellungnahme von Uppenkamp und Partner wird zur Klarstellung ergänzt und der Begründung als Anlage beigefügt.
		Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
10	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 17.10.2019	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.10.2019. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebie-te.de@vodafone.com <mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com> Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VF.pdf> • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VFKD.pdf> • Zeichenerklärung Vodafone <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VF.pdf> • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VFKD.pdf>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 04.11.2019	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. LWK Niedersachsen mit Schreiben vom 29.10.2019
2. LK Ammerland – Verkehrsbehörde mit Schreiben vom 19.09.2019

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

Private Stellungnahmen liegen nicht vor.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker", 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,

© 2019 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 23.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 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 25.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht und auf der Internetseite der Gemeinde vom 25.09.2019 bis 04.11.2019.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 II mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.10.2019 bis 04.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 74 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. 74 II ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 74 II ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 74 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

Es gilt die BauNVO 2017



LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Planunterlage BP 71 II-UTM.DXF	14.08.2019
Planunterlage ÖBV		

0 10 20 30 40 50 100 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

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

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Privater Parkplatz

F+R — Fuß-und Radweg

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

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

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

15. Sonstige Planzeichen

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

LPB II — Lärmpegelbereich

Bezugspunkt für Gebäudehöhen

siehe textliche Festsetzungen Nr. 5

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

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)

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die 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 dürfen die Gebäude eine Firsthöhe von 10,00 m und eine Traufhöhe von 6,00 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt in der Hörner Straße. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

Schornsteine, Antennenträger u. ä. sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 60 cm über dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkt in der Hörner Straße liegen.

4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten.

5. Nicht überbaubare Flächen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Schraffur) sind Außenwohn- und Außenspielbereiche nicht zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Wallhecken und die vorgelagerten Gräben zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

(2) Zur Einbindung der privaten Stellplätze sind die nördlich einrahmenden Pflanzflächen als öffentliche Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen wie Eberesche (Sorbus aucuparia) und Feldahorn (Acer campestre) zu ergänzen.

(3) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen 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 aucuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

(4) Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann angerechnet werden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

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

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich II 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

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.

Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede, Bauamt, bereitgestellt.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker" werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker".

2. Einfriedungen

Für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm mit nachstehender Gehölzartenauswahl zulässig.

Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Liguster	*Ligustrum vulgare*

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die Verordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

2. Altablagerungen

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

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

4. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

5. 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.

6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III B des Wasserwerkes Nethen. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

7. Grünflächengestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter-, Kunststoff- und Pflasterflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Terrassennutzung oder Beteiligungen benötigten Bereiche unzulässig.

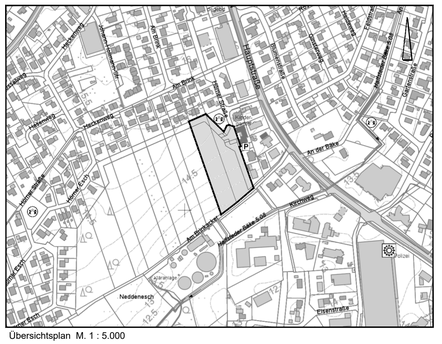
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 74 II

"Wiefelstede, Am Brinkacker"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2019

M. 1 : 1.000

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

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

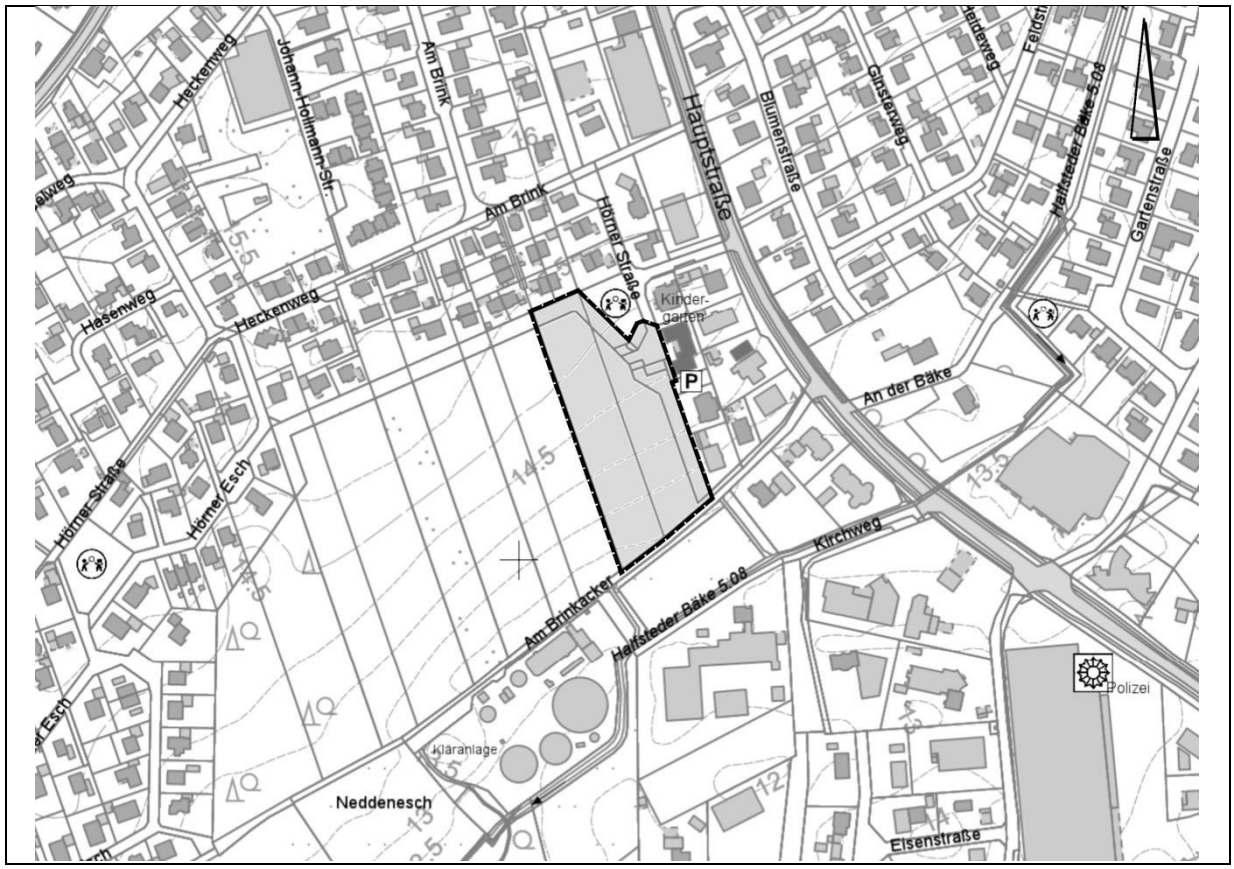
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 74 II

„Wiefelstede, Am Brinkacker“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan

November 2019 **Begründung** **Endfassung**

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 1
1. Einleitung 1
1.1 Planungsanlass 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1
1.4 Beschreibung des Plangebietes 1
1.5 Planungsrahmenbedingungen 2
2. Ziele und Zwecke der Planung 3
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung 4
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 4
3.2 Relevante Abwägungsbelange 7
3.2.1 Belange der Raumordnung 7
3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 7
3.2.3 Verkehrliche Belange 8
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 8
3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz 11
3.2.6 Klimaschutz 17
3.2.7 Belange der Landwirtschaft 18
3.2.8 Belange der Wasserwirtschaft 18
3.2.9 Sonstige Infrastruktur 20
3.2.10 Archäologische Denkmalpflege 20
4. Inhalte des Bebauungsplanes 21
4.1 Art der baulichen Nutzung 21
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen 21
4.3 Nicht überbaubare Flächen 22
4.4 Verkehrsflächen 22
4.5 Grünordnerische Maßnahmen 22
4.6 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm 23
4.7 Örtliche Bauvorschriften 23
5. Ergänzende Angaben 24
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 24
5.2 Ver- und Entsorgung 25
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 26

Anlagen:

- **Karte „Nutzungsstruktur“**
- **Geruchsimmissionsprognose** im Umfeld der Kläranlage Wiefelstede. Neuberechnung der Geruchsemissionen und –immissionen als Ergänzung zum Immissionsschutzgutachten. Nr. G 17 0754 16. Hamburg, 5 S. + Anhang, uppenkamp und partner GmbH (30.01.2018 und Ergänzung vom 11.11.2019)
- **127. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte in Kooperation mit Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Wiefelstede zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Wiefelstede nördlich der Straße „Am Brinkacker“. Der Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung des Bauungsplanes Nr. 74 II umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Der Geltungsbereich sowie die genaue Lage der entsprechenden Flurstücke sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Südwesten des Wiefelsteder Zentrums nördlich der Straße „Am Brinkacker, die die verkehrliche Anbindung des Gebietes sichert. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 11.420 m². Das Gebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine raumwirksame Wallhecke, die in der Planung berücksichtigt wird. Im Osten verläuft zudem ein regional bedeutsamer Wanderweg, der ebenfalls gesichert wird. Auch die nordöstlich gelegenen Anwohnerparkplätze in der „Hörner Straße“ bleiben erhalten.

Südwestlich der Straße „Am Brinkacker“ befinden sich die örtliche Kläranlage sowie die Ausläufer eines Gewerbegebietes. Nördlich des Plangebietes grenzen Wohnbebauungen und östlich gemischte Nutzungen an. An der Wendeanlage in der „Hörner Straße“ befindet sich die Kinderkrippe „Wiefelsteder Kindertreff“. Die Gebäude in der Planumgebung verfügen in der Regel über zwei Vollgeschosse mit einem kleinen Dach- oder Staffelgeschoss.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➢ Landesraumordnungsprogramm

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

➢ Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 (Überprüfung der raumordnerischen Ziele im Jahr 2007) für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist die Gemeinde Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung und in einem Wasserschutzgebiet (IIIB – Nethen).

Das RROP 1996 Ammerland sieht die Konzentration der gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf die vorrangig zentralörtlichen Standorte als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung sowie die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen sollen vorzugsweise durch Abrundung bestehender Siedlungsbereiche erfolgen (vgl. RROP 1996, D 1.5 02). Die Planaufstellung entspricht somit in den Planaussagen den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

➢ Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede sind die Flächen des Plangebietes sowie die westlich angrenzenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft mit keiner weiteren Darstellung belegt. Nördlich sind Wohnbauflächen sowie östlich des Geltungsbereiches gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Gemäß der formulierten städtebaulichen Entwicklung wird die Darstellung einer Außenbereichsfläche auf dem Wege der 127. Berichtigung des Flächennutzungsplans 1989 gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in eine Wohnbaufläche angepasst.[1]

1 127. FNP-Berichtigung, siehe Anhang 6.1

- **Bebauungspläne**

Für den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 II liegen keine verbindlichen Bauleitplanungen vor, das Plangebiet befindet sich überwiegend im unbeplanten Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen.

Nördlich, östlich sowie südlich wird das Plangebiet vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Wiefelstede, Hörne“ aus dem Jahr 1995 umschlossen, der nördlich ein Allgemeines Wohngebiet sowie entlang der „Hauptstraße“ Misch- und Gewerbegebiete festsetzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind Wallhecken mit Schutzstreifen, ein Spielplatz und südlich ein Sandfang ausgewiesen. Die „Hörner Straße“ ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Teile der Wallhecke sowie der südliche Bereich der „Hörner Straße“ werden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ übernommen und gesichert.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches gilt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 (2000), die in der „Hörner Straße“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkplätze“ festsetzte und die randlichen Eingrünungen sicherte. Diese Festsetzungen werden in die Planung weitestgehend übernommen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe zur Sicherung von Wohngrundstücken im Grundzentrum Wiefelstede sowie aufgrund des im Zielkonzept Wohnbauentwicklung ermittelten Bedarfs nach Wohnbauland ist die Gemeinde bemüht, neue Wohngebiete ausweisen. Die Schaffung neuer Wohnbauflächen erfordert den Ausbau entsprechender Versorgungseinheiten für Kindergärten und Kinderkrippen, da das derzeitige Angebot nicht ausreichend ist. Daher wurde als Standort für eine neue Kindertagesstätte mit 4 Betreuungsgruppen der zentrumsnahe Standort mit guter verkehrstechnischer Anbindung durch die Straße „Am Brinkacker“ in Wiefelstede festgelegt.

Zur Umsetzung der Planung wird der Bebauungsplan Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ aufgestellt, um mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes die Errichtung einer Kindertagesstätte und optional Wohnnutzungen zu ermöglichen. Die weiteren baulichen Festsetzungen beschränken sich auf ein Minimum, um eine flexible Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Es wird daher ein Allgemeines Wohngebiet auf einem großzügigen Bauteppich ausgewiesen. Der Baukörper für die Kindertagesstätte soll im nördlichen Abschnitt des Plangebietes angeordnet werden. Grundsätzlich sind im Plangebiet auch Wohnnutzungen, z.B. im Obergeschoss der Kindertagesstätte, möglich. Der südliche Abschnitt soll aufgrund von Geruchsemissionen der südlich gelegenen Kläranlage von Bebauung und Außenbereichsnutzungen freibleiben und der Erschließung sowie der Anlage von Stellplätzen dienen. Die nördlich und östlich vorhandenen Wallhecken bleiben bis auf einen kleinen Teilbereich südlich der vorhandenen Stichstraße bestehen und schirmen die künftige Nutzung zur Mischgebietsbebauung ab. Der östlich verlaufende, regional bedeutsame Wanderweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ erfolgt als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, da die zulässige bebaubare Grundfläche im Planbereich mit 3.602 m² unter dem festgelegten Schwellenwert von 10.000 m² liegt. Das Anknüpfen an den bestehenden Siedlungsbereich unterstreicht die Zugehörigkeit des neuen Wohngebietes zum Siedlungsgebiet von Wiefelstede und bildet eine städtebaulich verträgliche Verbindung mit der vorhandenen Bebauung. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 11.420 m². Die derzeitigen Darstellungen landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede sind entsprechend abzuändern. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 127. Berichtigung angepasst.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach 13 b BauGB i.V. mit § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Jedoch ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Öffentlichkeit zu unterrichten, wo sie sich über Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und wie sie sich zur Planung äußern kann (Ersatzbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen:

Von Seiten der Fachbehörden wurden 13 Stellungnahmen abgegeben, davon 2 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Die Anregung zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird beachtet. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt. Die Verschiebung auf diese Ebene ist gerechtfertigt, da die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes mit einer konkreten Objektplanung für eine Kindertagesstätte verbunden ist. Das Grundstück ist ausreichend groß, um im Bedarfsfall Rückhaltemaßnahmen vorzuhalten.

Der Hinweis zur Wallheckenkompensation durch das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland wird beachtet, die Gemeinde wird den entsprechenden Antrag stellen.

Der Hinweis zum Geruchsgutachten wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan schließt im geruchstechnisch betroffenen Bereich südlich der geplanten Kindertagesstätte die Nutzung als Außenwohn- und Außenspielplätze aus. Diese Fläche soll vorrangig der Erschließung und der Anlage von Stellplätzen zur Verfügung stehen. Die geruchstechnische Stellungnahme von Uppenkamp und Partner wird zur Klarstellung ergänzt und der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Hinweis zu den emissionsseitigen Entwicklung der Kläranlage in Abhängig von der heranrückenden Wohnbebauung wird zur Kenntnis genommen. Die olfaktorischen Einflüsse von der Kläranlage auf die umliegenden Nutzungen haben sich aufgrund neuerer Anlagentechnik in den letzten Jahren stark verbessert. Im Rahmen des technischen Fortschrittes ist zukünftig weiterhin eher von einer Verbesserung der Filtertechniken denn von einer Verschlechterung auszugehen.

Der Hinweis zum Verkehrslärm wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung des Landkreises, den Lärmpegelbereich II festzusetzen, wird entsprochen. Hierzu wird die Abwägung ergänzt.

Der Geltungsbereich der 127. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

Der Hinweis zur möglichen Festsetzung von Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Fläche für Stellplätze wird zur Kenntnis genommen. Auf die zeichnerische Festsetzung der südlich geplanten Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB wird verzichtet, da diese erst im Rahmen der Objektplanung für die Kindertagesstätte festgelegt werden.

Der Hinweis zur möglichen Höhenbegrenzung auch für Schornsteine, Antennenträger u. ä. wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass Schornsteine, Antennenträger u. ä. von der Festsetzung ausgenommen sind. Der Höhenbezugspunkt in der Hörner Straße gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 wird ergänzt.

Der Hinweis zur Baumart Eberesche wird beachtet, die Festsetzung wird korrigiert.

Der Anregung zur Aufnahme von § 80 Abs. 3 NBauO wird gefolgt und die örtliche Bauvorschrift ergänzt.

Der Hinweis zur Raumordnung wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.

Die redaktionellen Hinweise werden beachtet, die Begründung wird angepasst.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind nicht betroffen. Es sind keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Bezüglich der ÖPNV-Versorgung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur möglichen Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Lufbildauswertung wird verzichtet, da bereits eine Siedlungsentwicklung im Anschluss an das Plangebiet vorhanden ist und keine Hinweise auf Kampfmittel vorliegen. Zum Umgang mit Kampfmitteln wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

Die Stellungnahme enthält Hinweise zu möglichen Bodenfunden. Es werden Suchschnitte gefordert. Die Begründung wird um ein Kapitel der Belange des Denkmalschutzes ergänzt und die vom Landkreis genannten Hinweise aufnehmen. Die Gemeinde wird die erforderlichen Suchschnitte rechtzeitig durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Das Plangebiet liegt in der Hauptwindrichtung zur EWE Kläranlage. Mit der beigefügten Geruchsimmissionsprognose des Büros Uppenkamp und Partner vom 30.01.2018 wird nicht der Nachweis erbracht, dass auf den zukünftigen WA-Flächen der Geruchsimmissionswert von 0,10 nach der GIRL eingehalten werden kann. Das Gewerbeaufsichtsamt hält eine entsprechende Prognoseergänzung für das Plangebiet erforderlich. Darüber hinaus werden allein aufgrund der geringen Entfernung zur Kläranlage Bedenken vorgetragen, da derartige Anlagen grundsätzlich geruchsintensiv sind und ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung insbesondere in der Hauptwindrichtung Südwest zukünftige technische Anpassungen ggfs. verhindern bzw. unverhältnismäßig verteuern könnten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Gutachten belegt tatsächlich nicht die Einhaltung der GIRL, da der betroffene Bereich nicht dargestellt ist. Die geruchstechnische Stellungnahme von Uppenkamp und Partner wird zur Klarstellung ergänzt und der Begründung als Anlage beigefügt. Zudem wird die Abbildung in Kapitel 3.2.4 ausgetauscht. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung der Kläranlage durch die umgebende Bebauung bereits eingeschränkt ist.

Ammerländer Wasseracht

Die Anregung zur Sicherung der schadlosen Oberflächentwässerung wird berücksichtigt. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt.

EWE Wasser GmbH

Die Hinweise zur Geruchsprognose werden zur Kenntnis genommen. Die Geruchstechnische Stellungnahme von Uppenkamp und Partner wird zur Klarstellung um die Nachbetrachtung ergänzt und der Begründung beigefügt.

OOWV

Die Hinweise zur den Versorgungsleitungen werden in der Erschließungsplanung beachtet. Die Leitung liegt in Randlage der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen, so dass die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes entbehrlich ist. Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet.

Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um die Hinweise ergänzt.

EWE Netz GmbH

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

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

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

Das RROP Ammerland 1996 sieht vor, dass im Grundzentrum Wiefelstede als Bereich mit zentralörtlicher Bedeutung die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zu gewährleisten ist. Insbesondere sollen die Innenbereiche der Ortslagen weiterentwickelt und vorranging die Abrundung von Siedlungsrändern erreicht werden.

Die Flächen des Plangebiets wurden bisher als Ackerflächen genutzt. Durch die Ansiedlung einer Kindertagesstätte mit Wohnnutzungsmöglichkeiten im Obergeschoss wird eine verträgliche Bebauung geschaffen, die die soziale Infrastruktur der Gemeinde bereichert und zudem den Wohnungsbedarf bedient. Das Plangebiet befindet sich in randlicher Lage mit guter Anbindung an das Ortszentrum. Die Gemeinde Wiefelstede gewichtet die Bereitstellung von Kindertagesstätten und Wohnraum innerhalb der Siedlungslagen als ein vordringlich zu berücksichtigendes städtebauliches Ziel. Zum Schutz des vorhandenen Naturraumes und zur Vermeidung der Inanspruchnahme von isolierten Freiflächen strebt die Gemeinde eine Arrondierung bereits bestehender Wohnflächen westlich der “Hörner Straße“ an und führt die Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zu. Trotz der Lage in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft, gewichtet die Gemeinde Wiefelstede den Belang der wirtschaftlichen Entwicklung höher als den Belang der Landwirtschaft. Die Planaufstellung entspricht somit in den Planaussagen vollständig den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Bedarf nach neuen Kita-Plätzen und Wohnungen ist in der Gemeinde Wiefelstede gegeben. Im Rahmen einer positiven Bevölkerungsentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an wohnbaulichen Entwicklungen und Betreuungsangeboten auch in den nächsten Jahren in der Gemeinde nachgefragt wird.

Im Rahmen der Innenentwicklung konnten keine geeigneten Flächen lokalisiert werden, so dass die Umwandlung von Freiflächen in Bauland erforderlich ist. Daher wird der Belang der Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes auf bisherigen Ackerflächen höher gewichtet als der Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der eine weitere Entwicklung der Gemeinde Wiefelstede verringern würde. Zudem befindet sich der Großteil der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen außerhalb der zentralen Ortslagen. Im Verhältnis dazu werden diese durch die Siedlungserweiterung in Wiefelstede nicht erheblich eingeschränkt; die Umwandlung in Bauflächen erfolgt nur in dem notwendigen Umfang.

Die Gemeinde Wiefelstede ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel, sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch auf die konkrete Ausgestaltung, ausreichend Rechnung getragen werden.

3.2.3 Verkehrliche Belange

➢ **Verkehrliche Anbindung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Straße „Am Brinkacker“, von der aus eine Straße in das Plangebiet zur Kindertagesstätte und den Stellplätzen führen wird. Die Flächen im Plangebiet grenzen im Norden an die „Hörner Straße“.

ÖPNV-Versorgung

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

Die nächstgelegene Haltestelle „Wiefelstede – Parkstraße“ befindet sich ca. 300 m südöstlich an der Kreuzung „Hauptstraße“ – „Parkstraße“. Die Haltestelle wird durch die Linien 330, 349 sowie die Buslinie 370 bedient, die Anbindungen in Richtung Rastede, Conneforde, Bad Zwischenahn und an das Oberzentrum Oldenburg ermöglichen. Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 1000 m-Korridors eines Regionalbusses befindet.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Brinkacker“ mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung. Die nördlich gelegene „Hörner Straße“ dient der Anbindung der

vorhandenen Kita östlich des Geltungsbereiches, daher sind dort keine Zusatzbelastungen durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Verkehrs- und Gewerbelärm

Aufgrund einer durch Bebauung von der Ortsdurchfahrt „Hauptstraße“ abgeschirmten Lage sind negative Auswirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Plangebiet mit der geplanten Kindertagesstätte sowie die im Obergeschoss geplanten Wohnungen können dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet werden. Gemäß der DIN 18005 gelten hier Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts. Zudem ist die Fläche auf ein konkretes Vorhaben abgestellt. Die Kindertagesstätte und die Wohnungen im Obergeschoss sind mit dem Baukörper von der Straße „Am Brinkacker“ abgerückt und der geplante Außenspielbereich ca. 80 m von der Straße entfernt, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten sind.

Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm von der Hauptstraße wird für das Plangebiet vorsorglich eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich II 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

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.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen durch die Ansiedelung eines weiteren Gebäudes als Kindertagesstätte mit Wohnungen sowie den damit verbundenen Stellplätzen ist nicht anzunehmen. Insbesondere die östlich gelegenen Nutzungen in der Planumgebung verfügen über den Schutzanspruch eines Mischgebietes mit höheren Orientierungswerten 60/50 dB(A) tags/nachts als Allgemeine Wohngebiete. Durch Abhol- und Bringzeiten der Kinder kann es während der Öffnungszeiten (Tagzeitraum) zu kleinen Verkehrsspitzen mit geringfügigem Lärmaufkommen kommen, die Nachtruhe wird jedoch eingehalten (22.00-6.00 Uhr).

Geruchsimmissionen

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine kommunale Kläranlage der EWE Wasser GmbH. Es liegt ein Geruchsgutachten[2] zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation vor, dass die Geruchsbelastung auf die Umgebung untersucht.

Aus den ermittelten Emissionen, die von der Kläranlage hervorgerufen werden, wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Gesamtbelastung entsprechend der GIRL[3] dargestellt.

2 uppenkampundpartner GmbH (30.01.2018): Geruchsimmissionsprognose im Umfeld der Kläranlage Wiefelstede. Neuberechnung der Geruchsemissionen und –immissionen als Ergänzung zum Immissionsschutzgutachten. Nr. G 17 0754 16. Hamburg, 5 S. + Anhang und Ergänzung vom 11.11.2019

Festgelegte Immissionswerte der GIRL für die verschiedenen Baugebietstypen:

Wohn-/Mischgebiete	Gewerbe-/Industriegebiete
0,10	0,15

Der in der GIRL für Wohngebiete angegebene maximale Immissionswert beträgt 10 % der Jahresstunden an Geruchsimmissionen. Zur Beurteilung, ob die Geruchsimmissionen an diesen Wohnhäusern als erhebliche und somit schädliche Umwelteinwirkungen einzustufen sind, werden nach der GIRL-Richtlinie nicht nur Geruchshäufigkeit, Geruchsart, die örtlichen Gegebenheiten sowie die örtliche Akzeptanz gegenüber landwirtschaftlichen Gerüchen berücksichtigt.

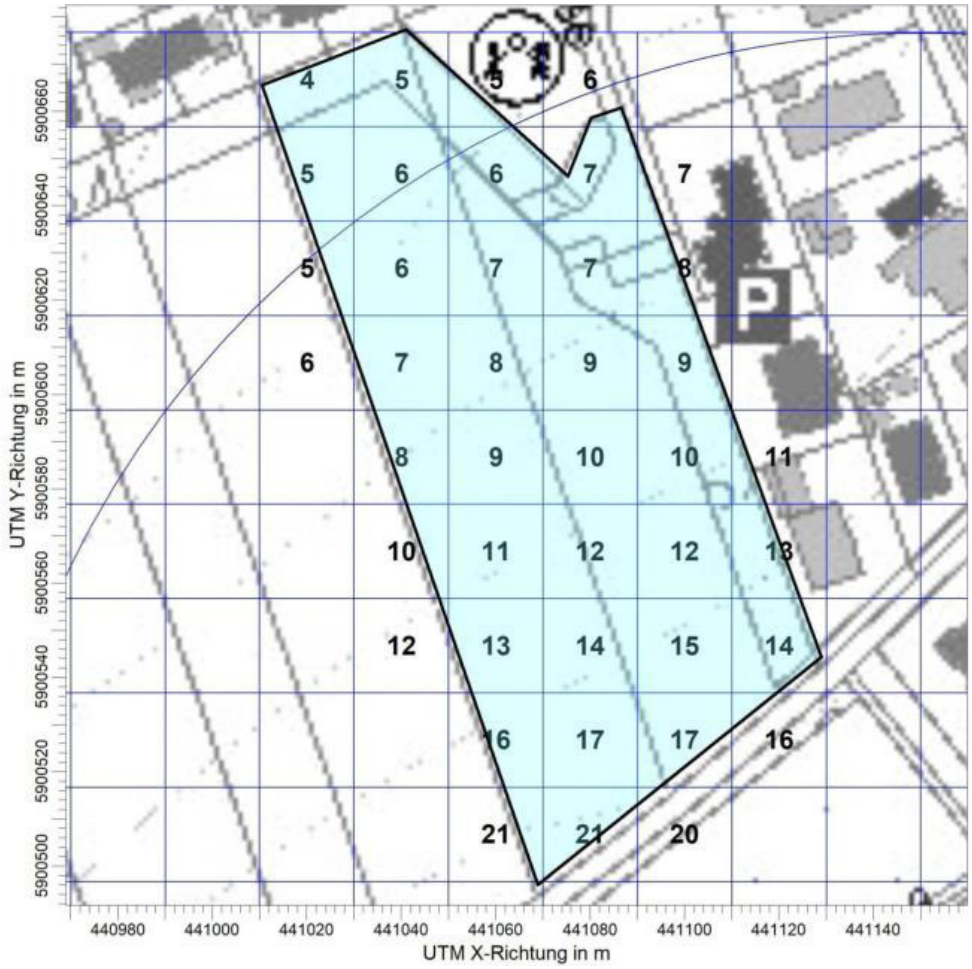


Abb. 1: Gesamtbelastung in Prozent der Jahresstunden.

Quelle: Uppenkamp und Partner (11.11.2019)

Im Ergebnis wird diese Gesamtbelastung im nördlichen Teil des Plangebietes eingehalten. Eine geruchstechnische Beeinträchtigung des Plangebietes durch den Betrieb der Kläranlage ist lediglich im Süden des Plangebietes zu erwarten. Daher werden die schutzwürdigen Wohn- und Kindergartennutzungen im unbelasteten Nordteil des Plangebietes, in dem die Grenzwerte eingehalten werden, angesiedelt. Südlich der schwarzen Linie werden lediglich

3 Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL): Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen; Gem. RdErl. d. MU, d. MS, d. ML u. d. MW vom 23.07.2009

Stellplätze und die Erschließung vorgesehen. Außenwohn- und Außenspielbereiche werden hier von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

- **aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Gemäß einer Ortsbegehung im August 2019 stellt sich das Gebiet als noch offene landwirtschaftlich genutzte Fläche im Siedlungszusammenhang von Wiefelstede dar.[4] Aktuell werden die Freiflächen als Acker bewirtschaftet. Im Norden und Osten grenzt eine Wallhecke mit einzelnen Eichen sowie Feldahorn, Weiden, Weißdorn, Faulbaum und Haselnuss die landwirtschaftliche Fläche von dem Siedlungsbereich mit Wohngebiet und Spielplatz ab. Westlich vorgelagert ist ein Graben, der trockenfällt und im Norden auf die nördliche Seite der Wallhecke verschwenkt. Gesäumt wird der Graben von einer grasreichen Hochstaudenflur, die vor allem im Süden von Brennnesseln gesäumt wird. Begleitend kommen Gräser wie Knaulgras, Straußgras und Weidelgras vor. Das angrenzende Wohngebiet wird von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit umgebenden Gartenflächen geprägt, im Nordosten ist ein von Bäumen und Sträuchern gesäumter Spielplatz mit Rasenflächen und Sandspielbereichen sowie Spielgeräten vorhanden. Für die bestehende Kita, den Kindergarten an der „Hörner Straße“ sind Parkplätze in einer Wendeanlage vorhanden. Parallel führt im Osten ein geschotterter Rad- und Fußweg bis zur Straße „Am Brinkacker“.

Im Plangebiet sind mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt, ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt bei stark-frisch bis mittel-trocken (6/2) und die Grundwasserstufe ist mit einem mittleren Grundwasserstand von über 20 dm als grundwasserfern (GWS 7) einzustufen.[5]

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet weist mit über 250 bis 300 mm/Jahr eine hohe Rate auf (besonderer Schutzbedarf). Aufgrund der Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential mittel. Der Grundwassertief- und -hochstand wird im Bereich der Gleyböden mit 5 bzw. 11 dm zur Geländeoberfläche angegeben.[6]

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nur mit den randlichen Gräben parallel der Wallhecke ausgebildet.

- **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Mit der Planung zur Wohnbauentwicklung wird die Inanspruchnahme von Ackerflächen vorbereitet. Darüber hinaus bleibt die Wallhecke bis auf ein 20 m langes Teilstück erhalten und auch die Saum- und Grabenstrukturen bleiben bestehen, so dass sich keine direkte Beanspruchung durch bauliche Anlagen und intensiv genutzte Freiflächen der Kita und der Krippe auf das zu erhaltende Gehölzensemble ergibt. Jedoch wird im Zufahrtsbereich zum Allgemeinen Wohngebiet eine Teilfläche der Wallhecke auf einer Länge von etwa 20 m direkt überplant, so dass es auch zu einem direkten Verlust der Wallhecke und des Gehölzbestan-

4 Vgl. auch Bestandsplan in den Anlagen (Karte „Nutzungsstruktur“)
5 NIBIS® Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover
6 NIBIS® Kartenserver (2011) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

des kommt und dieser als geschützter Landschaftsbestandteil gesondert zu kompensieren ist.

Die Planung sieht insgesamt die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer Fläche von 8.491 m² vor; entsprechend der Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitung von Nebenanlagen von zzgl. 50 % ist für das gesamte Gebiet des Wohngebietes insgesamt eine Versiegelung von 5.095 m² anzunehmen. Für die Verkehrserschließung wird zudem eine Fläche von 939 m² mit einer anzunehmenden Versiegelung (80%) von etwa 751 m² beansprucht, so dass insgesamt eine Versiegelung von 5.846 m² anzusetzen ist, die als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten sind.

Mit der Überplanung der Ackerfläche ist ein Verlust der Biotop- und Lebensraumstrukturen von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker), eines etwa 20 m langen Teilstückes der Wallhecke und von Einzelbäumen sowie des Gehölzsaumes verbunden. Auch führt die Versiegelung der Grundflächen zu Betroffenheiten der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen. So verliert versiegelter Boden seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, als Teil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Es ist eine erhebliche Betroffenheit zu erwarten.

Eine wesentliche Zunahme von Luftverunreinigungen durch Staub etc. ist bei dem Vorhaben nicht zu erwarten, so dass von keinen erheblichen lufthygienischen und klimatischen Veränderungen auszugehen ist.

Zur Minimierung des Eingriffs wird der überwiegende Teil der Wallhecke einschließlich der Gehölze erhalten. Dieser als geschützter Landschaftsbestandteil geschützte Bestand liegt innerhalb eines eigenen Grundstücks und wird einschließlich des bestehenden, vorgelagerten Grabens und der Rand-/Saumbereiche erhalten. Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist durch die Sicherung der Wallhecke innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den vorgelagerten Saum- und Grabenstrukturen nicht abzuleiten.

Ferner werden zur Minimierung des Eingriffs die bestehenden, gepflasterten Stellplätze und Zufahrten auch zukünftig für die Zufahrten und Stellplätze genutzt. Dennoch kommt es zum Verlust von Einzelbäumen und bisher gärtnerisch gestalteten Freiflächen und der landwirtschaftlichen, intensiv genutzten Freifläche.

Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft und zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs werden insgesamt folgende Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt:

- Die Wallhecken mit den vorgelagerten Gräben und der Säume werden innerhalb der Grundstücksgrenzen erhalten und als Grünflächen gesichert. Diese werden im Norden in einer Breite von etwa 22 m festgesetzt, im Süden ist mit dem Rad- und Fußweg eine Fläche von 20 m ausgeprägt.
  Bei Gehölzabgängen sind Nachpflanzungen geeigneter Gehölze wie 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 aucuparia) und Hundsrose (Rosa canina) vorzunehmen.

- Die Grünfläche zur Einbindung der privaten Stellplätze im Norden der Verkehrsfläche ist mit den Säuleneichen und begleitenden Ziergehölzbepflanzungen als zu erhalten festzusetzen und mit standortgerechten Gehölzen wie Eberesche (Sorbus aucuparia) und Feldahorn (Acer campestre) zu ergänzen.
- Zur Ausbildung eines Siedlungsrandes ist am westlichen Plangebietsrand 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 aucuparia) und Hundsrose (Rosa canina).
- Darüber hinaus sind pro 6 Einstellplätze je ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann angerechnet werden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

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

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten im Rahmen der Bautätigkeiten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Im Weiteren wird auf der Grundlage des Bestandes und der Planung eine flächenbezogene, quantifizierende Eingriffsbilanzierung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vorgenommen.

Bestand

Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Acker	8.740	1	8.740
Baum-Strauchwallhecke mit Saum und Graben (Länge rd. 180 m)	1.590	3	4.770
Gepflasterte Zuwegung, Stellplätze etc.	700	0	0
Geschotterter Fußweg mit Saum	220	0-1	110
Saumstrukturen wie Scherrasen mit Anpflanzungen um die Parkplätze	170	2	340
	11.420		**13.960**

Planung

Biotoptyp/Festsetzung	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4:	**8.491**		
Versiegelbar (zzgl. Nebenanlage rd. 60%)	5.095	0	0
Nicht überbaubar (Freiflächen, Gärten 40%)	3.396	1	3.396
Öffentliche Verkehrsfläche (Straße**)**	**939**		
Versiegelt (80%)	751	0	0
Verkehrsgrün	188	1	188
Öffentliche Grünfläche	**1.476**		
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; inklusive Schutzobjekt Wallhecke (Erhalt und Sicherung des Gesamtobjektes mit Graben, Wallhecke und Saum)	1.426	3	4.278
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Erhalt des Grünstreifens)	50	2	100
Private Grünfläche			
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anlage einer Laubgehölzhecke zum Siedlungsrand)	**514**	2	1.028
Summe	**11.420**		**8.990**

Die flächenbezogene Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt ein verbleibendes Wertedefizit von 4.970 Werteinheiten. Jedoch gelten bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden, die Regelung nach § 13a BauGB insofern, dass gemäß § 13a (2) Satz 4 Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleichserfordernis nach den Vorgaben der Eingriffsregelung besteht daher nicht.

Demgegenüber gelten jedoch die gesetzlichen Bestimmungen zu Schutzgebieten bzw. Schutzobjekten unverändert, so dass im Weiteren die Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile gesondert berücksichtigt werden.

- **Wallheckenkompensation**

Der Wallheckenabschnitt im Bereich der Parkplätze und der Zufahrt zu dem Allgemeinen Wohngebiet wird auf einer Länge von 20 m von der Baufläche, bzw. für Nebenanlagen überplant. Der Wallheckenverlust beinhaltet hier sowohl Verlust des Schutzstatus als auch den direkten Verlust der Gehölze und des Wallkörpers. Dieser Wallheckenverlust ist im Verhältnis von 1:3 zu kompensieren, so dass auf einer Länge von 60 m eine Wallhecke neu anzulegen ist.

Somit ergibt sich unabhängig von dem Verfahren nach § 13 b BauGB die Notwendigkeit der Wallheckenkompensation von 60 m Wallhecke, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland auszugleichen ist.

- **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten sind Vorkommen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen. An gehölzgebundenen Brutvögeln sind wegen des unmittelbaren Siedlungsrandes weitgehend störungsunempfindliche, siedlungstolerante Arten zu erwarten, und auch auf den offenen Ackerflächen sind keine störungsempfindlichen Wiesenbrüter anzunehmen.

Im Bereich der Wallhecke können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein. Im Rahmen der Biotoptypen-Kartierung ergaben sich allerdings keine konkreten Hinweise auf größere Vogelnester (z.B. Greifvogelhorste) oder Baumhöhlen.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung und der Lage im Übergang zur freien Landschaft Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

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

Im Plangebiet sind mit den bestehenden Gehölzen sowohl Vogel-Brutplätze als auch in den Großgehölzen Fledermaus-Quartiere denkbar.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölze weitgehend erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). So sind zum Schutz von Brutvögeln bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und erforderliche Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 15.07.). Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Sofern in Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

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

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

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

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da der Großteil der Bäume und Sträucher erhalten bleibt.

Zudem sind innergebietlich die Stellplätze mit Einzelbaumpflanzungen und die Randbereiche im Westen als Baum-Strauchhecke anzulegen und es schließen im Westen und Süden innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen weitere Baumreihen und Baum-Strauchhecken an, so dass von einem Aufrechterhalten der ökologische Funktion auszugehen ist.

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

- **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet Mansholter Holz, Schippstroht (2714-331), rd. 2 km südlich des Plangebietes. Schutzzweck und Erhaltungsziele sind der Waldkomplex mit feuchten Eichen-Hainbuchenwälder und Erlen-Eschenwälder, kleinflächig bodensaurer Buchen- und Eichen-Mischwald, sowie naturnaher Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da bereits Bebauungsstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind und diese somit sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt sind, so dass bei Umsetzung der Planung keine Veränderungen der Habitatbedingungen im FFH-Gebiet ausgelöst werden.

EU-Vogelschutzgebiete sind nur in mehreren Kilometern Entfernung vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

- **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes ist eine Wallhecke vorhanden. Diese ist ein gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil. Durch entsprechende Festsetzungen wird die Wallhecke – bis auf ein ca. 20 m langes Teilstück erhalten und innerhalb einer Maßnahmenfläche gesichert.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt.

- **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Ein Landschaftsplan der Gemeinde Wiefelstede liegt nicht vor.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 1995 werden für das Plangebiet keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. Auch liegen nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland für das Plangebiet weder Schutzgebiete noch schutzwürdige Bereiche vor, für die Pflege – und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen werden. Südlich des Plangebietes schließt ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken an.

3.2.6 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im Siedlungszusammenhang sowie an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort, wird an die Straße „Am Brinkacker“ angeknüpft und das Plangebiet mit den zentral gelegenen Funktionen der Daseinsvorsorge verbunden. Aufgrund der geringen Distanz sind diese auf kurzen Wegen und somit klimafreundlich erreichbar. Bei der Errichtung der Gebäude können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe, einer energiesparenden Bauweise oder Anlagen zur Energiegewinnung berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzen und sichert eine raumwirksame Wallhecke ab. Die Neuaufstellung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und knüpft an bestehende Siedlungsstrukturen an. Außenbereichsflächen werden lediglich in geringem Umfang in Anspruch genommen.

3.2.7 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet und seine Umgebungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt und prägen mit ihren Flächen sowie begleitenden Strukturen (Hecken und Gräben) die Kulturlandschaft. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren und die zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit wird verkleinert.

Es handelt sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich, die jedoch unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzen. Die Abgabe der Flächen basiert auf Freiwilligkeit, wodurch wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Die Gemeinde Wiefelstede räumt der gemeindlichen Entwicklung eine höhere Bedeutung gegenüber den Belangen und Bedarfen der Landwirtschaft ein. Somit stehen die Belange der Landwirtschaft der Planung nicht entgegen.

3.2.8 Belange der Wasserwirtschaft

- **Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung Halfsteder Bäke (Wzg Nr. 5.08).

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

- **Schmutzwasser**

Das Plangebiet wird an die in der Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

- **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Nethen-ca. 2,6 km südwestlich des nächstgelegenen Förderbrunnen des Wasserwerkes. Die Schutzgebietsverordnung vom 15.11.2003 ist zu beachten.

Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Wohngebieten ausgehen können, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen.

a) während der Bauphase:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb von 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.

Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn von Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden.

Auf den Baustellen müssen ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.

b) während der Nutzung:

- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung,
- erhöhtes Verkehrsaufkommen zum einen durch Bring- und Abholfahrten bei der Kindertagesstätte und zum anderen durch die neuen Anwohner kann zu vermehrten Emissionen von wassergefährdenden Stoffen führen (z. B. Tropfverluste bei undichten Kfz-Motoren, u. U. Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie Heizöl oder Kraftstoffe),
- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe im Wohngebiet (z. B. Heizöllagerung, Verwendung wassergefährdender Stoffe durch Hobbygärtner und -bastler, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den Gärten,
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,
- Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern.

Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

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

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist nicht zu erwarten.

3.2.9 Sonstige Infrastruktur

Wiefelstede verfügt über ein breites schulisches und medizinisches Angebot. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ wird mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte planungsrechtlich ermöglicht. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich zudem an der „Hörner Straße“ eine Spielplatzfläche. Somit werden die Bedürfnisse der sozialen Infrastruktur angemessen berücksichtigt und bereichert.

3.2.10 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage am Südhang oberhalb der Halfsteder Bäke ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Bei einer Feldbegehung wurden in dem Areal Ziegelfragmente und Keramikscherben (Wiefelstede, FStNr. 107) geborgen die in das späte Mittelalter und die frühe Neuzeit, eine davon auch in die römische Kaiserzeit datieren. Im Plangebiet muss daher mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zwecks Minimierung zu erwartender Schäden an einem Bodendenkmal ergeben sich daraus folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

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

Die Gemeinde wird die erforderlichen Suchschnitte rechtzeitig durch ein Fachbüro durchführen lassen.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebiets wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorrangig dem Betrieb und der Nutzung eines Kindergartens. Im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Kindergärten als Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, sodass sich die geplante Nutzung aus dem allgemeinen Wohngebiet entwickeln kann. Zudem sind Wohnnutzungen allgemein zulässig.

Zur Wahrung des Gebietscharakters wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

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

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet wird das nordwestlich gelegene Wohngebiet „Am Brink“ bedarfsgerecht erweitert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, um für die vorgesehenen Anlagen eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes zu sichern.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude in abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Somit wird der Kindertagesstätte im Erdgeschoss eine angemessene Grundfläche zur Verfügung gestellt. Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird zudem eine ausreichende Nutzbarkeit für die vorgesehenen Wohnzwecke im Obergeschoss ermöglicht.

Die maximale Gebäudehöhe ist mit einer Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Zudem darf die Traufhöhe eine maximale Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

Schornsteine, Antennenträger u. ä. sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 60 cm über dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkt (wird noch ergänzt) in der „Hörner Straße“ liegen.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt in der „Hörner Straße“. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand. Die Festsetzungen wurden in Anlehnung der umliegenden Bebauungspläne getroffenen und entsprechen der Höhenentwicklung bestehender Gebäude in der Umgebung, sodass durch neue Baukörper keine baulichen Überformungen im Gebiet entstehen.

Die Baufelder werden mit 3 m Abstand zur nördlich und östlich gelegenen Wallhecke vorgegeben. Entlang des westlichen Randes des Plangebietes ist eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, zu dem ebenfalls 3 m Abstand zur überbaubaren Fläche festgesetzt wird. Die Tiefe des geplanten Bauteppichs orientiert sich an dem Geruchsraster der Kläranlage und ermöglicht eine Überbauung in dem Bereich ohne relevante Geruchsemissionen. Die verbleibenden Flächen können für die Erschließung und den Stellplatznachweis der Kindertagesstätte genutzt werden.

4.3 Nicht überbaubare Flächen

Im südlichen Abschnitt des allgemeinen Wohngebietes werden die zulässigen Tagesstunden an Geruchsemissionen durch den Betrieb der Kläranlage überschritten. Daher werden in diesem Abschnitt Außenwohnbereiche und Spielbereiche von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.4 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ werden östlich sowie südlich öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Östlich wird eine Wendeanlage mit 16,5 m Radius aus dem Bebauungsplan Nr. 74, 3. Änderung übernommen, die die Abbindung des östlich benachbarten Kindergartens sichert. Zudem befinden sich dort die Anwohnerparkplätze der umliegenden Wohnbebauungen. Im Süden des Plangebietes wird eine 3 m breite Straßenverkehrsfläche zur Erreichbarkeit der Kindertagesstätte von der Straße „Am Brinkacker“ festgesetzt, die zugleich der Erschließung des südöstlich gelegenen Wohngrundstückes dient.

<u>Fußgänger und Radfahrer</u>

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, die einen regional bedeutsamen Wanderweg entlang einer Wallhecke sichert und das Wohngebiet mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiraumbereichen verbindet.

4.5 Grünordnerische Maßnahmen

Wallhecken

Die Wallhecken am nördlichen und östlichen Plangebietsrand werden, soweit sie sich innerhalb des Plangebietes befinden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ein Teilbereich an den nordöstlich gelegenen Parkplätzen wird durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets überplant. Innerhalb dieser Flächen sind die Wallhecken und die

vorgelagerten Gräben zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Für Nachpflanzungen geeignete Gehölze sind Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus) sowie als kleine Bäume und Sträucher Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Craetaegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

Eingrünung Stellplätze

Zur Einbindung der privaten Stellplätze sind die nördlichen Pflanzflächen als öffentliche Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen wie Eberesche (Sorbus aucuparia) und Feldahorn (Acer campestre) zu ergänzen.

Am südlich geplanten Stellplatz sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeete von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Der Erhalt vorhandener Bäume kann angerechnet werden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Westliche Anpflanzungen

Zur Ausbildung eines Siedlungsrandes ist westlich innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen 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 aucuparia) und Hundsrose (Rosa canina).

4.6 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vorsorglich Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm getroffen. Entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II der DIN 4109 ist passiver Schallschutz an den Gebäuden vorzunehmen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Gemeinde Wiefelstede möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen.

Einfriedungen

Für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm mit nachstehender Gehölzartenauswahl zulässig.

Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Liguster	*Ligustrum vulgare*

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes und einer naturnahen Einbindung der Grundstücke in den Siedlungszusammenhang zu gewährleisten, erlässt die Gemeinde Wiefelstede die obengenannten gestalterischen Vorgaben für die straßenseitigen Einfriedungen.

Ordnungswidrig handelt, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die Verordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**11.420 m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.491 m²
Öffentliche Grünfläche	1.476 m²
Davon: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.426 m²
Davon Schutzobjekt Wallhecke 758 m²	
Davon: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	50 m²
Private Grünfläche: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	514 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	939 m²
Davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater Parkplatz“	120 m²
Davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	235 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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.

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	23.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	25.09.2019
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	23.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	25.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	25.09.2019 – 04.11.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	04.10.2019 – 04.11.2019
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	04.10.2019 04.11.2019
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 74 II „Wiefelstede, Am Brinkacker“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 74 II

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

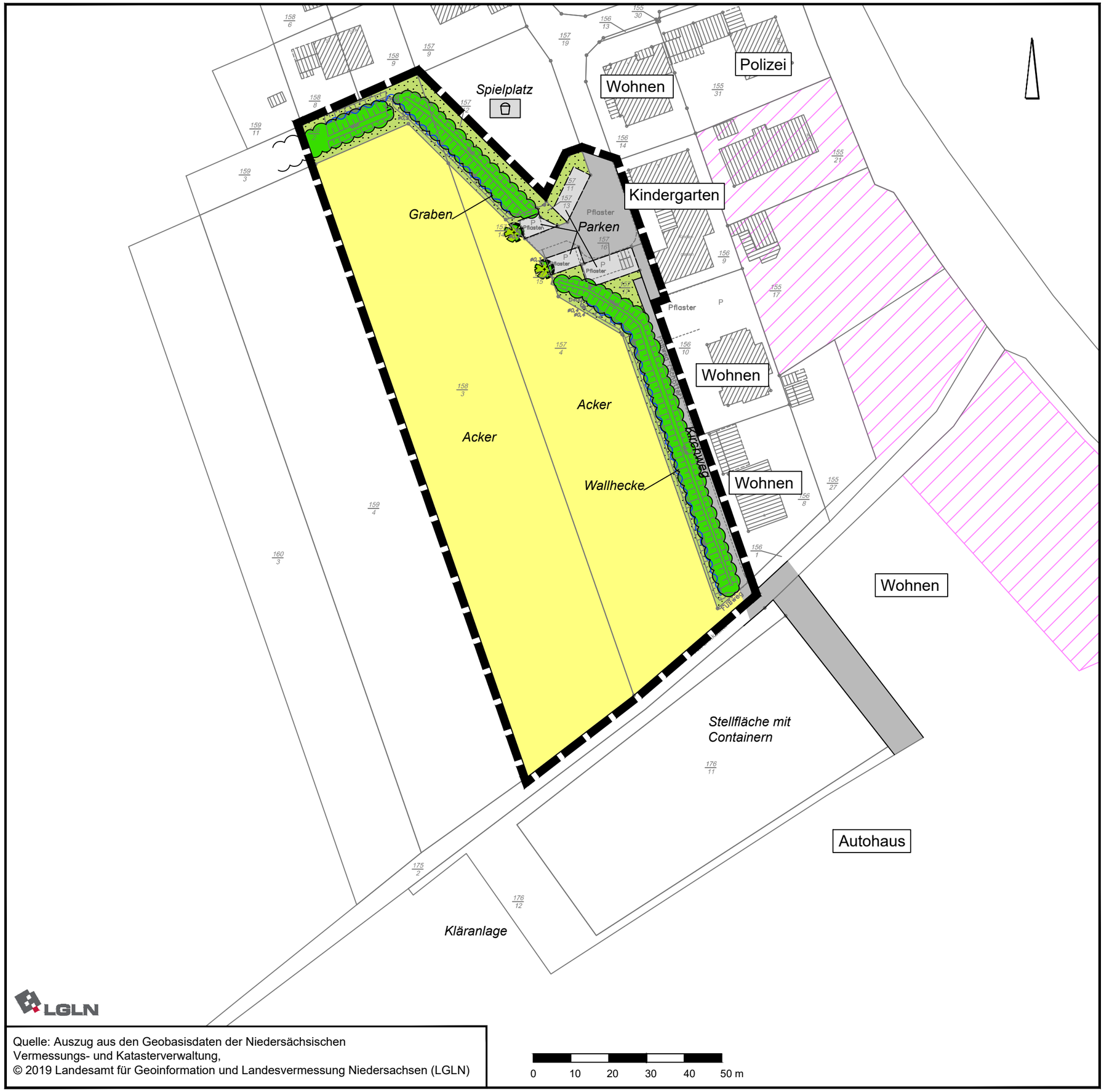
Oldenburg, den

Wiefelstede, den

_____

_____

Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Legende:

- Acker
- Parkplätze
- Einzelbäume
- Gehölze/Wallhecke
- Graben
- Einzelhandel/Dienstleistungen
- Geltungsbereich

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise				
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen				
Projektbearbeiter:	B. Kunzmann	I. Gröblinghoff				
Datum:	15.07.2019	28.08.2019				

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 74 II "Wiefelstede, Am Brinkacker"

Nutzungsstruktur

August 2019

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

uppenkampundpartner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH
Kapellenweg 8 | 48683 Ahaus

Gemeinde Wiefelstede
Herrn Bernd Quathamer
Kirchstraße 10
26215 Wiefelstede

Kapellenweg 8
48683 Ahaus
Fon +49 2561 44915-0
Fax +49 2561 44915-50

Köpenicker Str. 145
10997 Berlin
Fon +49 30 6953999-60
Fax +49 30 6953999-62

Kampstraße 9
20357 Hamburg
Fon +49 40 43910762-0
Fax +49 40 43910762-10

Moltkestr. 25
42799 Leichlingen
Fon +49 2175 89576-0
Fax +49 2175 89576-10

Sachverständige für Immissionsschutz

www.uppenkamp-partner.de ▪ info@uppenkamp-partner.de

Ansprechpartner
Alexander Ehler

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	unsere Projekt-Nr.	unser Zeichen	Telefon	Datum
E-Mail vom 5. Nov. 2019	I04 1544 19	ehl/lh	02561 44915-39	11. Nov. 2019

Geruchsimmissionsprognose im Umfeld der Kläranlage Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 74II „Wiefelstede, am Brinkacker"

Sehr geehrter Herr Quathamer,

in der folgenden Darstellung finden Sie die Ergebnisse zu den Geruchsimmissionen im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 74II. Die Ergebnisse basieren auf den Annahmen der Geruchsimmissionsprognose Nr. G 17 0754 16 vom 14. Nov. 2016 und der Neuberechnung der Prognose Nr. 07 1247 17H_G vom 30. Jan. 2018 für die EWE Wasser GmbH. Die Darstellung ist ein Ausschnitt der am 24.10.2018 durch die EWE Wasser zur Verfügung gestellten Ergebnisse.

Da die Kläranlage der einzige Geruchsemittent im Beurteilungsgebiet ist, stellt die Abbildung die Gesamtbelastung im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie dar.

/...

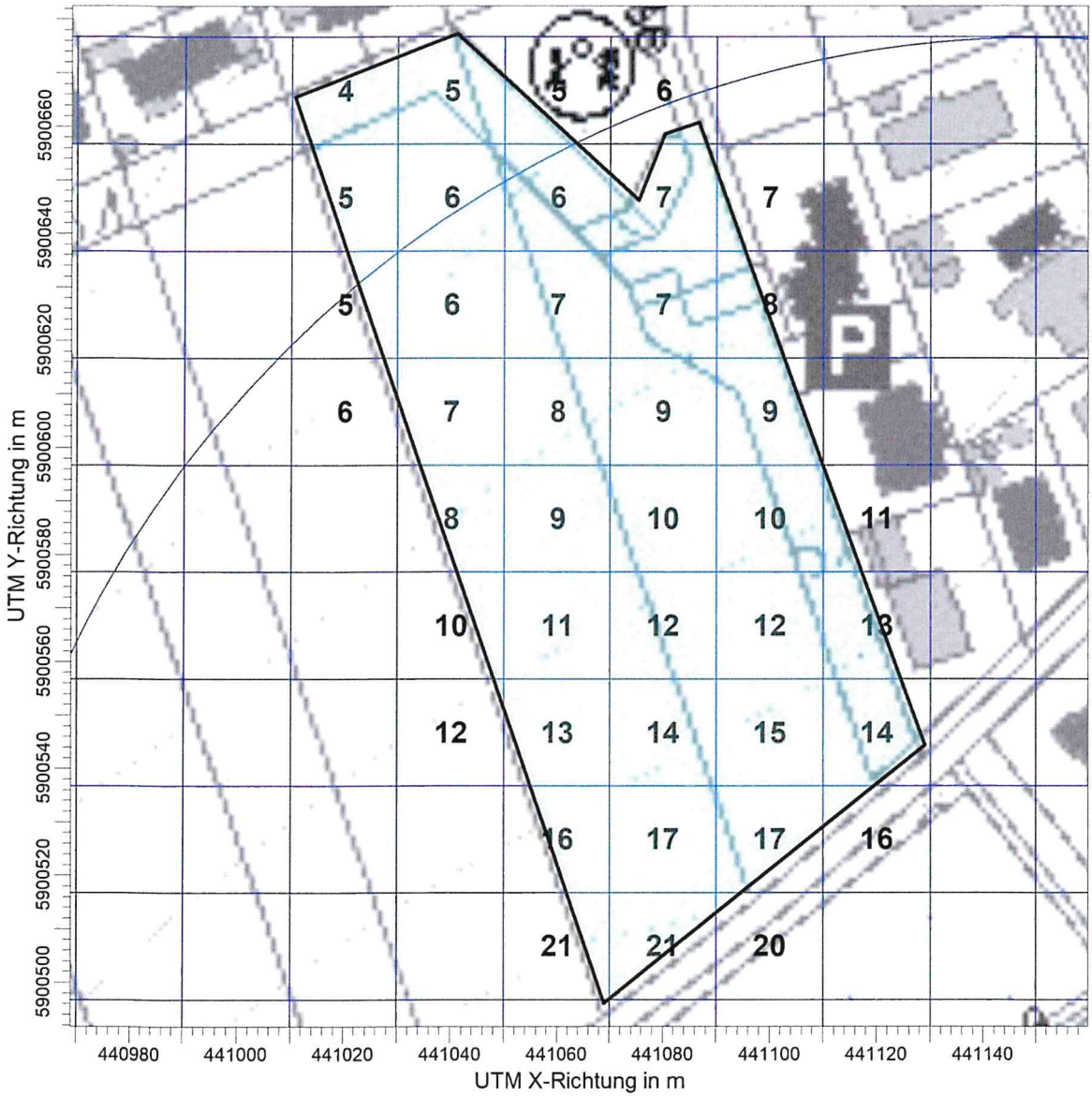


Abbildung 1: Gesamtbelastung in % der Jahresstunden

Mit freundlichen Grüßen

uppenkampundpartner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH

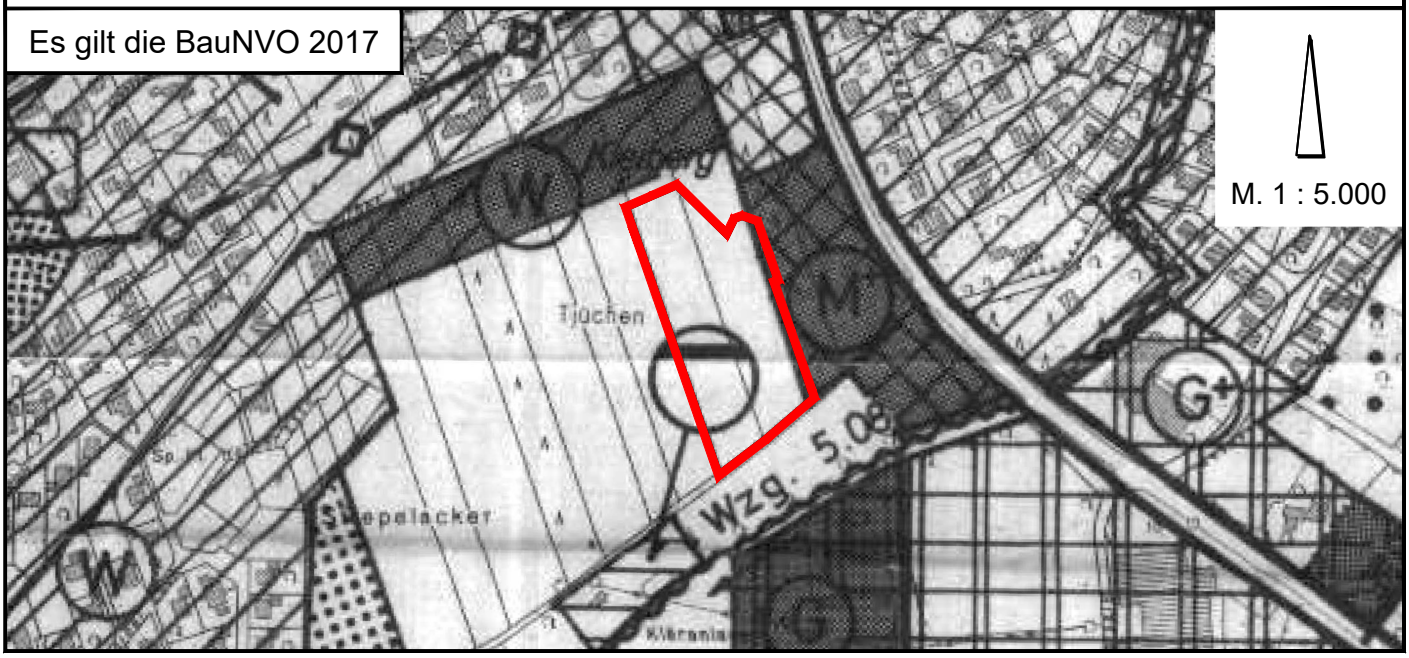
Hendrik Riesewick

i. V. Hendrik Riesewick
Dipl.-Ing.
Fachlich Verantwortlicher

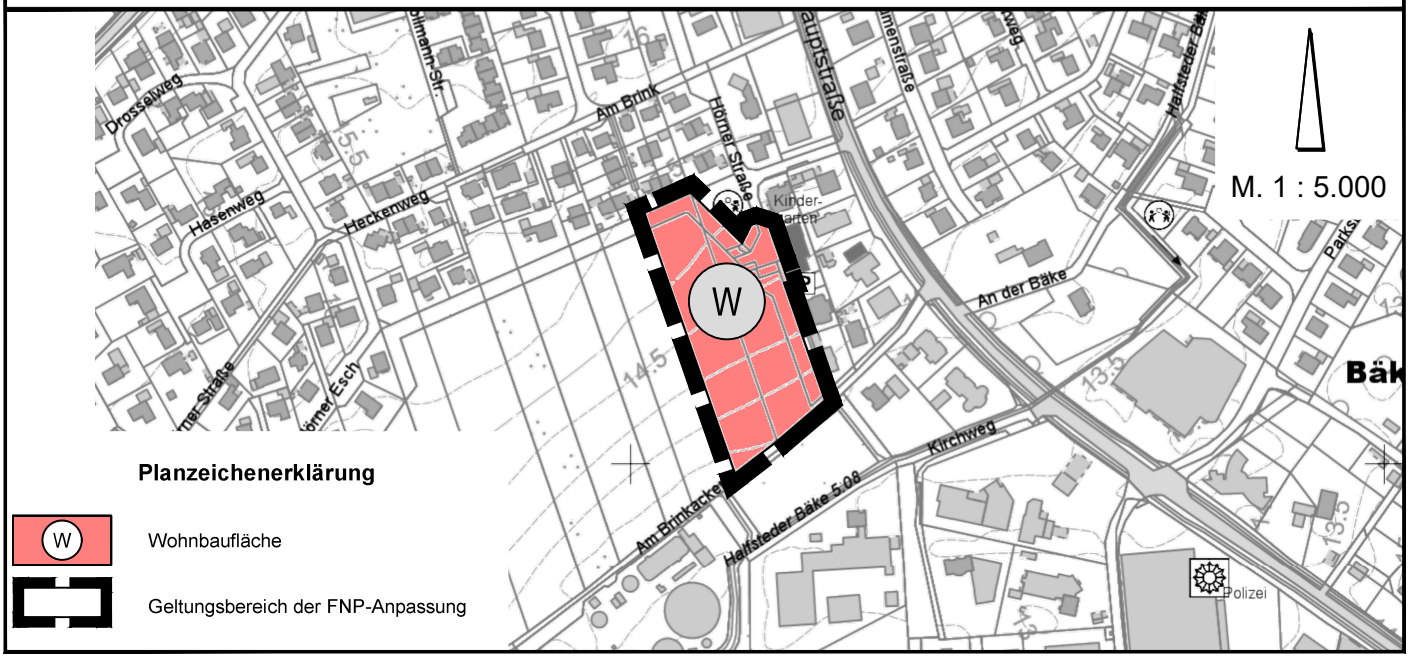
i. A. Alexander Ehler
B.Eng.
Projektleiter

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Es gilt die BauNVO 2017



127. Anpassung des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung

W — Wohnbaufläche

Geltungsbereich der FNP-Anpassung

127. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede (§ 13b BauGB)

Die Gemeinde Wiefelstede hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 74II für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Gemeinde Wiefelstede am ..... gefasst.

Gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede im Wege der Berichtigung angepasst.

Wiefelstede, den

Der Bürgermeister

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

26215 Wiefelstede, 28.10.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1440/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

128. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 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	25.11.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	09.12.2019	nicht öffentlich

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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 die 128. 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 02.10.2019 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, bis zum 04.11.2019 gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 23.10.2019 im Rathaus 1 im Ratssaal statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 18.10.2019 und auf der Homepage der Gemeinde.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Entwurf der 128. Flächennutzungsplanänderung inkl. Begründung sind beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen sind farblich gekennzeichnet.

Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

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

Anlagen:

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

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
128. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 04.11.2019	128. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 I "Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - Erweiterung"); Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
		Das städtebauliche Erfordernis dieser Planung ist plausibel. Allerdings ist zur Auseinandersetzung 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) die Begründung noch um diese Rechtsgrundlagen anzureichern.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird um die Rechtsgrundlage ergänzt.
		Der Änderungsbereich befindet sich laut RROP 1996 in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Meine untere Landesplanungsbehörde bittet darum, die Begründung entsprechend zu ergänzen.	Der Anregung wird gefolgt und die Begründung ergänzt.
		Die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen und die Wallheckenkompensationsmaßnahmen sind meiner Unteren Naturschutzbehörde nach Abstimmung mit ihr dem Grunde nach in diesem vorbereitenden Bauleitplanverfahren nachzuweisen. Die Begründung ist um die entsprechende Dokumentation zu ergänzen.	Der Hinweis wird beachtet; der Nachweis erfolgt bis zum Feststellungsbeschluss. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

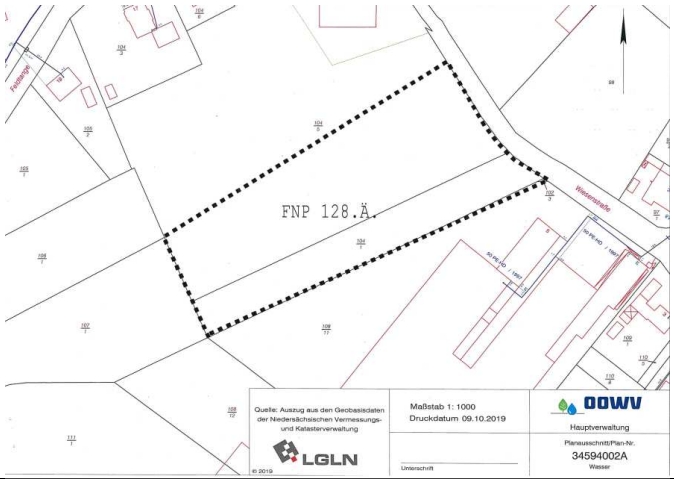
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Meine Stellungnahme zu den immissionsschutzrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Belangen im (teilweise) parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 I "Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - Erweiterung") ist auch mit dieser vorbereitenden Bauleitplanung zu beachten; die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.	Die Hinweise zum schalltechnischen Schallschutzgutachten werden beachtet. Das Gutachten wird überprüft und bei Bedarf angepasst. Bezüglich der Geruchsimmissionen wird die Begründung um folgende Aussagen der Landwirtschaftskammer vom 28.10.2019 ergänzt: Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im März 2018 mittels einer Ausbreitungsrechnung beurteilt. Die Ausbreitungsrechnung erfolgte auf Basis der von den v. g. landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen. Anhand des Immissionsschutzgutachtens vom 20.03.2018 kann abgeleitet werden, dass im Geltungsbereich der 128. Flächennutzungsplanänderung der gemäß GIRL gegenüber einem Gewerbegebiet heranzuziehende Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Somit sind Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Geruchsimmissionen nicht zu erwarten.
		Ich bitte darum, den Umweltbericht im nächsten Verfahrensschritt um den Anhang zu ergänzen. Des Weiteren sollte die aktuellere Version des Entwässerungskonzeptes (18.09.2019 anstatt 15.02.2019) in die Begründung integriert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen für den Entwurf entsprechend angepasst.
		Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB habe ich nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.10.2019	Das Plangebiet des o. g. Bauleitplanes liegt ca. 150m westlich an der L 825 „Gristeder Straße" innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Unternehmens für Datenlagerungen dienen. Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Wiesenstraße" erschlossen.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV -OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 825 sind nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		Es sind keine Hinweise oder Anregungen 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 zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 29.10.2019	Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da in der Umgebung bereits archäologische Funde verschiedener Zeitstellungen gemacht wurden und die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch hier nicht ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	Landwirtschaftskammer Bezirksstelle OL-Nord Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn 28.10.2019	Nordöstlich des Geltungsbereiches der 128. Flächenplanänderung grenzt die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Thomas Rothe, Feldtange 9, 26215 Wiefelstede an. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Es handelt sich hierbei um die Betriebe Gerd Kuck, Feldtange 20, Tim Stamer, Hasseler Weg 11 und Lamken-Wiemken GbR, Hollener Straße 13, 26215 Wiefelstede. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im März 2018 mittels einer Ausbreitungsrechnung beurteilt. Die Ausbreitungsrechnung erfolgte auf Basis der von den v. g. landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen. Anhand des Immissionsschutzgutachtens vom 20.03.2018 kann abgeleitet werden, dass im Geltungsbereich der 128. Flächennutzungsplanänderung der gemäß GIRL gegenüber einem Gewerbegebiet heranzuziehende Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die der 128. Flächenplanänderung keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Ammerländer Wasseracht An der Krämerei 6 a 26655 Westerstede 04.11.2019	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung.	
		Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 141 I und der 128. Flächennutzungsplanänderung liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers III. Ordnung Wasserzug-Nr. 5.06.03 (Oberlauf Auebach). Der Entwässerungsplan ist entsprechend zu korrigieren.	Der Hinweis wird beachtet, der Entwässerungsplan wird angepasst.
		Die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers Auebach ist begrenzt und kann bei eintretenden Hochwasserabflüssen überschritten werden. Es wird daher seitens der Ammerländer Wasseracht empfohlen, den Abfluss aus dem Rückhaltebecken B-Plan 141 und dessen geplante Erweiterung (B-Plan 141 I) nicht zu erhöhen und das für die Erweiterung erf. Rückhaltevolumen hierauf abzustimmen. Das Bebauungsplangebiet Nr. 141 I ist an vorhandene Entwässerungs- und Rückhalteeinrichtungen des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 141 anzuschließen. Das Entwässerungskonzept des Ing.-Büro Heinzelmann vom Sept. 2019 ist zu beachten.	Die Hinweise werden beachtet. Das Entwässerungskonzept ist Grundlage für diesen Bebauungsplan und wird entsprechend beachtet.
		Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer ist auf Grundlage des v.g. Entwässerungskonzeptes rechtzeitig zu beantragen. Erforderliche wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind vor einer Bebauung des Plangebietes herzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
		Die Ammerländer Wasseracht stimmt dem Bebauungsplan Nr. 141 I bei Regelung der wasserwirtschaftlichen Belange gemäß dem Konzept zur Oberflächenentwässerung des Ing.-Büros Heinzelmann vom September 2019 zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 141 I entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	OOWV Goergstraße 4 26919 Brake 29.10.2019	Wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur 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.	
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Grundwasserschutz:</u>	
		Das Areal, das betroffen ist, liegt z. T. im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Nethen. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 3,0 km nordöstlich des Plangebietes. Die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 ist zu beachten.	Die nebenstehenden Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.
		Aus Sicht des vorsorgenden Grundwasserschutzes bestehen Bedenken grundsätzlicher Art gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten.	
		Auf der betroffenen Fläche sollen eine weitere Lagerhalle (ca. 100m x 45 m) sowie Stellplätze geschaffen werden.	
		Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von dem geplanten Bau der Lagerhalle und der Stellplätze ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung des Geländes.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	a) während der Bauphase: • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.). • erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen. Sollten die Baumaßnahmen - wie geplant - umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Bauarbeiten auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wassergewinnungsgebietes hingewiesen werden. Auf der Baustelle müssen ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden. b) während der Nutzung: • Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung • erhöhtes Transportaufkommen und u. U. Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie z. B. Kraftstoffe, • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf Hof- und Grünflächen, • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen, • Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern.	Die nebenstehenden Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Grundsätzlich sind an Baumaßnahmen in Wasserschutz- und gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen: • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten", • Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV), • Anwendung der RiStWaG. Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-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).	Die nebenstehenden Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch als PDF-Datei, gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Die Anlage wird beachtet.
7	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 08.10.2019	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Sollte sich durch Ihr Vorhaben 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 und die anerkannten Regeln der Technik 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.	Der Hinweis wird 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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de<mailto:info@ewe-netz.de>. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 11.10.2019	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.10.2019. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 04.11.2019
2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 21.10.2019

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

Private Stellungnahmen liegen nicht vor.

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ und 128. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 3 (1) BauGB
am 23. Oktober 2019, um 18:00 Uhr im Ratssaal der Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlussempfehlung**
Die Teilnehmer können den anliegenden Anwesenheitslisten entnommen werden. FBL Herzog begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Frau Abel, NWP, erläutert zunächst das Verfahren und anschließend die Ziele und Zwecke der Planung anhand einer Präsentation. Die geplante Lagerhalle werden an den Gebäudebestand angedockt. Das Lärmschutzgutachten liege bereits vor. Es wurden im Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits entsprechende Emissionskontingente festgelegt. Das Entwässerungskonzept sei ebenfalls bereits erstellt und in der Planung berücksichtigt worden.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es werden keine Anregungen vorgebracht. FBL Herzog schließt die Versammlung um 18.15 Uhr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 128. 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,

© 2019 LGLN

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

Planverfasser

Die 128. 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 23.09.2019 die Aufstellung der 128. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 128. 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 128. 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 128. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Genehmigung

Die 128. 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.

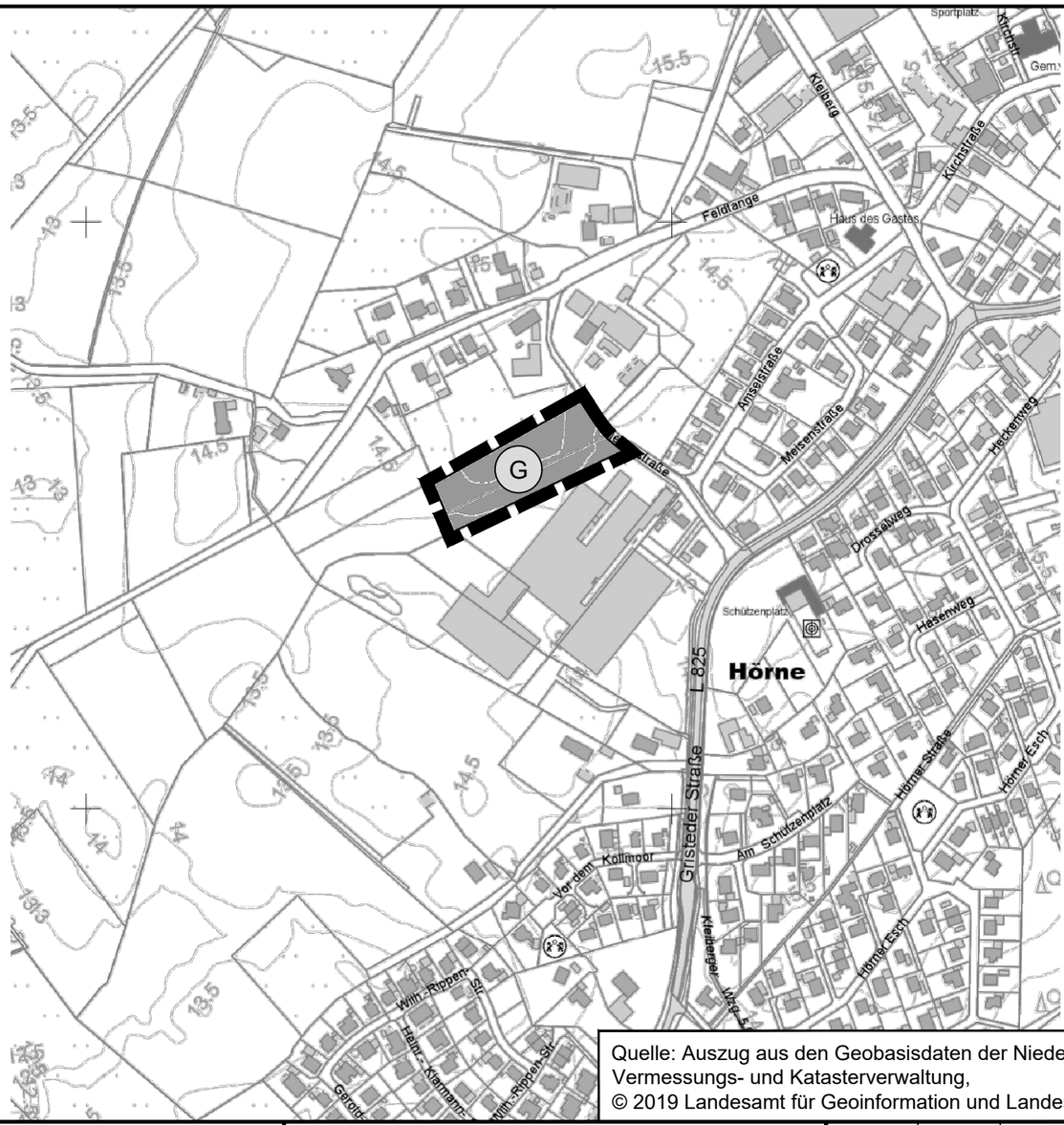
Die 128. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 128. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.
Die 128. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 128. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 128. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

G — Gewerbliche Bauflächen

Geltungsbereich der FNP-Änderung

gezeichnet:	M. Witting	A. Kampen	K. Heise	K. Heise	M. Witting	
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	
Projekt-bearbeiter:	B. Kunzmann	R. Abel	B. Kunzmann	B. Kunzmann	R. Abel	
Datum:	06.08.2019	27.08.2019	30.09.2019	01.10.2019	12.11.2019	

GEMEINDE WIEFELSTEDE

128. Flächennutzungsplanänderung

Stand: November 2019

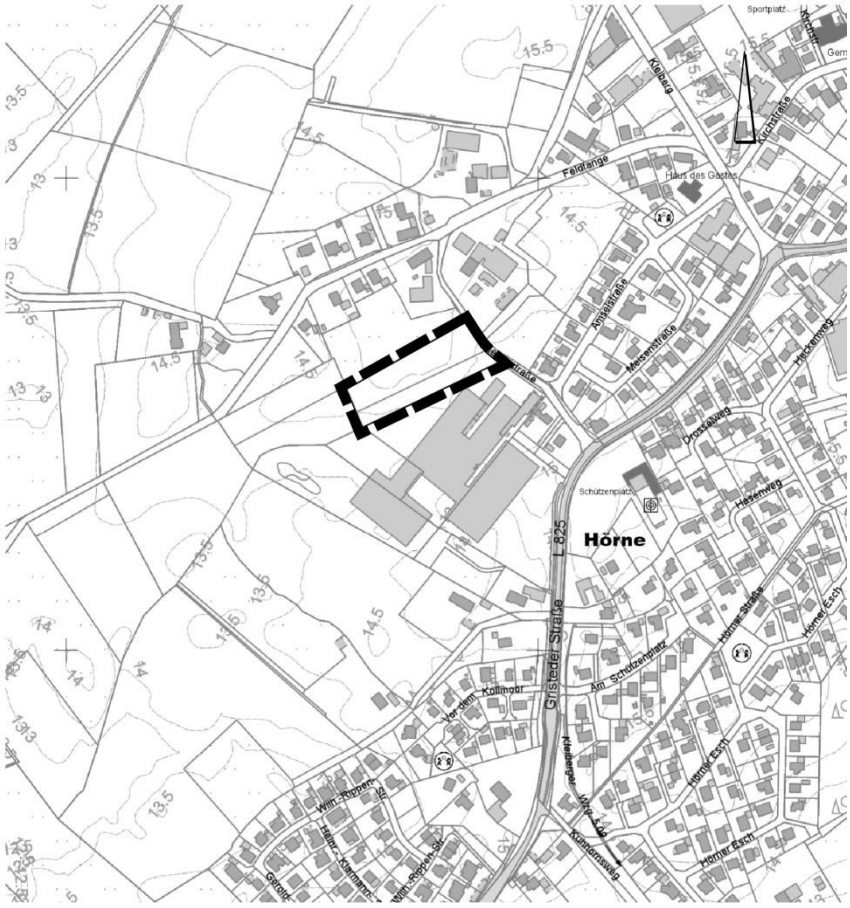
Entwurf

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

128. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan

Begründung mit Umweltbericht

November 2019 **Entwurf**

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 1

1. Einleitung 1

1.1 Planungsanlass 1

1.2 Rechtsgrundlagen 1

1.3 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 1

1.4 Beschreibung des Plangebietes 1

1.5 Planungsrahmenbedingungen 1

2. Ziele und Zwecke der Planung 3

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung 3

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 3

3.2 Relevante Abwägungsbelange 5

3.2.1 Belange der Raumordnung 5

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 5

3.2.3 Verkehrliche Belange 6

3.2.4 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 7

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz 8

3.2.6 Belange der Landwirtschaft 9

3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft 9

3.2.8 Klimaschutz 12

3.2.9 Archäologische Denkmalpflege 12

4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung 13

5. Ergänzende Angaben 13

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 13

5.2 Ver- und Entsorgung 13

5.3 Daten zum Verfahrensablauf 14

Teil II: Umweltbericht 15

1. Einleitung 15

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 15

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 15

1.2.1 Zu beachtende Umweltziele der Raumordnung 15

1.2.2 Maßgaben zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft 16

1.3 Zu beachtenden Ziele des Artenschutz – Artenschutzprüfung (ASP) 16

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet 18

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände 18

1.3.3 Weitere zu berücksichtigende Ziele der relevanten Fachgesetze & Fachplanungen 20

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 21

2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 22

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 22

2.1.2 Fläche und Boden 22

2.1.3 Wasser 23

2.1.4 Klima und Luft 23

2.1.5 Landschaft 23

2.1.6 Mensch 24

2.1.7 Kultur- und Sachgüter 24

2.1.8 Wechselbeziehungen 24

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 24

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 25

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 25

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser 25

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 26

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 26

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 26

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 26

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 26

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 26

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 26

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 27

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 29

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen 29

3. Zusätzliche Angaben 30
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 30
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 30
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 31
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen 32

Anlage: Biotoptypen – Bestand

Gutachten:

- itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (11.11.2019): Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 141 I der Gemeinde Wiefelstede. Projekt-Nr. 3547-19-a-pw. Oldenburg. 35 S.
- Ing.-Büro Heinzelmann (18.09.2019): Lager 3000 GmbH, Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“. Entwässerungskonzept. Projektnr.: 1499. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, die gewerblichen Bauflächen am nordwestlichen Ortsrand von Wiefelstede zu erweitern, um die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 128. Flächennutzungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich der vorliegenden 128. Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst einen Bereich im westlichen Abschnitt des Grundzentrums Wiefelstede südwestlich der „Wiesenstraße“. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Weidefläche mit randlichen Anpflanzungen und Wallhecken. Im Osten befinden sich Stellplatzflächen eines Gewerbebetriebes, der zu den führenden Unternehmen der Akten- und Datenlagerung, Archivmanagement und Aktendigitalisierung gehört. Die baulichen Anlagen mit Hallengebäuden, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die versiegelten Flächen für Stellplätze und Zufahrten befinden sich südlich des Änderungsbereiches.

Östlich der „Wiesenstraße“ grenzen gemischte Bauflächen an, im Nordwesten und Südwesten befinden sich landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen. Im weiteren nordwestlichen Umfeld befinden sich an der Straße „Feldtange“ gemischte Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

- **Landesraumordnungsprogramm**

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

➢ **Regionales Raumordnungsprogramm**

Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 des Landkreises Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentren dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes (IIIB – Nethen) für Trinkwassergewinnung und in einem Wasserschutzgebiet. Die Flächen um die Gemeinde Wiefelstede sind aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. In der Umgebung verläuft ein regional bedeutsamer Rad- und Wanderweg.

Das RROP 1996 Ammerland sieht die Förderung mittelständischer Betriebe als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Die Planaufstellung entspricht somit in den sonstigen Planaussagen vollständig den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

➢ **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede ist der westliche Teil des Bebauungsplangebietes bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nördliche Bereich ist im Flächennutzungsplan ohne Darstellung und somit als Fläche für die Landwirtschaft zu beurteilen. Südlich des Geltungsbereiches sind auf den Grundstücken des Lagerbetriebes ebenfalls gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Mit der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplan Nr. 141 I angepasst und als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

➢ **Bebauungspläne**

Für den Großteil des Geltungsbereiches gilt das Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße“ aus dem Jahr 2013. Dieser sichert die Lagerhallen und Stellflächen des bereits bestehenden Akten- und Datenlagerungsbetriebes sowie die damit verbundenen Kompensations- und Grünflächen mit einem Regenrückhaltebecken für die Oberflächenentwässerung ab.

Nördlich gilt der Bebauungsplan Nr. 146 „Feldtange“ (2019), der mit der Festsetzung von Dorfgebieten und Grünflächen die vorhandenen Strukturen im Westen der Gemeinde sichert. Der östlich geltende Bebauungsplan Nr. 17 „Wiefelstede“ (1971) setzt die gemischten Nutzungen im Wiefelsteder Ortskern fest.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit durch die 128. Flächennutzungsplanänderung die betriebliche und bauliche Erweiterung eines Unternehmens für Akten- und Datenlagerung planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Unternehmen sieht die Erweiterung durch einen Hallenanbau im Nordwesten vor. Der Lagerbetrieb befindet sich seit vielen Jahren am Standort und stellt einen wichtigen Arbeitgeber in der Gemeinde Wiefelstede dar. Die bauliche Erweiterung des Betriebes ist erforderlich, um den wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden und für den Betrieb langfristig eine Existenzgrundlage zu sichern. Aus funktionalen Gründen kann die Erweiterung nur am vorhandenen Standort erfolgen. Daher kommt ein alternativer Standort für die Erweiterungsfläche nicht in Frage. Darüber hinaus hat der Betrieb an dem jetzigen Standort bereits mit vorhandenen Betriebs- und Lagerstätten eine Größe erreicht, sodass eine Umsiedlung wirtschaftlich nicht zumutbar wäre und zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Gemeinde Wiefelstede möchte daher zur Förderung der örtlichen Wirtschaft und zur Erhaltung und Mehrung von Arbeitsplätzen die geplante Erweiterung am Betriebsstandort durch ein entsprechendes Planungsrecht sichern.

Ziel der Planung ist die Darstellung gemischter Bauflächen zur Erweiterung und Anpassung der betrieblichen Anforderungen des bestehenden Akten- und Datenlagerungsbetriebes, um somit das Fortbestehen des Betriebes langfristig zu sichern. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Grünzüge größtmöglich zu erhalten oder neu anzulegen. Die Verluste von Natur und Landschaft, die im Rahmen der baulichen Entwicklung erwartet werden, sind extern zu kompensieren.

Die derzeitigen Darstellungen einer landwirtschaftlichen Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede im Änderungsbereich sind für die geplante Erweiterung abzuändern. Zur Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in eine ca. 0,7 ha große gewerbliche Baufläche wird die 128. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 141 I aufgestellt.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 23.10.2019. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

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.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 10 Stellungnahmen abgegeben, davon 2 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Der Hinweis zu den Rechtsgrundlagen für die Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen Erfordernis wird beachtet, die Begründung wird um die Rechtsgrundlage ergänzt.

Der Anregung zu RROP wird berücksichtigt und die Begründung ergänzt.

Der Hinweis zur Kompensation wird beachtet; der Nachweis erfolgt bis zum Feststellungsbeschluss. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Hinweise zum Schallschutzgutachten werden beachtet. Das Gutachten wird überprüft und bei Bedarf angepasst.

Im Ergebnis des Gutachtens ergeben sich keine Änderungen. Die zulässigen Immissionskontingente werden eingehalten und die Spitzenpegel nicht überschritten. Die Emissionskontingente für das Plangebiet bleiben unverändert:

Die Hinweise zur Geruchssituation werden berücksichtigt. Die Landwirtschaftskammer wurde am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 28.10.2019 mitgeteilt, das aufgrund geringer Geruchsbelastung keine Bedenken bestehen. Somit sind Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Geruchsimmissionen nicht zu erwarten. Die Abwägung wird hierzu ergänzt.

Der Hinweis zu den nahgelegenen Bodenfunden wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um den Hinweis zu den archäologischen Bodenfunden ergänzt.

Der Anhang zum Umweltbericht wird ergänzt.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind nicht betroffen. Es sind keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, da keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Bezirksstelle OL-Nord

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer zur Geruchsituation werden in die Begründung eingearbeitet.

Ammerländer Wasseracht

Der Hinweis zum Einzugsbereich wird beachtet, der Entwässerungsplan wird angepasst. Die Hinweise zur Entwässerung werden beachtet und in die Begründung eingearbeitet.

OOWV

Die Hinweise zur den Versorgungsleitungen werden in der Erschließungsplanung beachtet. Die Leitung befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

EWE Netz GmbH

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

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

Das RROP Ammerland 1996 sieht vor, dass die regionale Wirtschaft im Landkreis Ammerland weiterzuentwickeln ist. Daher ist die qualitative und strukturelle Verbesserung und bedarfsgerechte Ergänzung des vorhandenen Angebotes zu unterstützen.

Im Rahmen der Bestandspflege sollen mittelständische Strukturen und eine ausgewogene Branchenverteilung im Landkreis erhalten und die Entwicklungspotentiale ausgeschöpft werden. Zur Sicherung und Erweiterung von Arbeitsstätten sollen die räumlichen Voraussetzungen für die Modernisierung von Gebäuden sowie Möglichkeiten zur vorausschauenden Standortsicherung genutzt werden. Die Gemeinde Wiefelstede kann somit die regionale Wirtschaftsstruktur stärken.

Trotz der Lage in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft, gewichtet die Gemeinde Wiefelstede den Belang der wirtschaftlichen Entwicklung höher als den Belang der Landwirtschaft.

Mit der Erweiterung des Gewerbebetriebes wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung der Erfüllung dieser raumordnerischen Zielsetzung Rechnung getragen. Zudem befindet sich das Plangebiet an einer Hauptverkehrsstraße mit regelmäßiger Bedienung durch den Busverkehr. Der Erweiterung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung stattfinden.

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a

Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die vorhandene Fläche wird planungsrechtlich für die Nutzung und Erweiterung des Lagerbetriebes gesichert. Zur Vermeidung weiterer Inanspruchnahme von Siedlungsflächen wird die Erweiterung des bestehenden Betriebes unterstützt. Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Betriebes werden herangezogen, um die zusätzliche Lagerhalle zu errichten und den betrieblich notwendigen Stellplatznachweis zu erbringen.

Der Belang der Schaffung einer gemischten Baufläche auf bisherigen Landwirtschaftsflächen wird höher gewichtet als der Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der die weitere Entwicklung der Gemeinde Wiefelstede verringern würde. Zudem befindet sich der Großteil der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen außerhalb der zentralen Ortslagen. Im Verhältnis dazu werden diese durch die Erweiterung eines Gewerbebetriebes in Wiefelstede nicht erheblich eingeschränkt; die Umwandlung in Bauflächen erfolgt nur in dem notwendigen Umfang. Die Gemeinde Wiefelstede ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Flächendarstellung, als auch auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen wird.

3.2.3 Verkehrliche Belange

➢ **Verkehrliche Anbindung**

Die Flächen im Plangebiet werden an die „Wiesenstraße“ mit Anbindung an die „Gristeder Straße“ (L 825) angebunden. Die für den Lagerbetrieb erforderlichen Stellplätze können über die vorhandene Zufahrt auf dem bereits erschlossenen Grundstück angebunden werden.

➢ **ÖPNV-Versorgung**

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

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestellen „Wiefelstede – Am Schützenplatz“ und „Kirchstraße“. Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.4 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Planbereich ist aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung bereits vorbelastet. Den umliegenden Flächen ist nach Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen der Schutzanspruch von Mischgebieten zuzuordnen.

Es wurde ein Schallschutzgutachten der Firma itap[1] zur Kontingentierung des Gewerbelärms erstellt. In diesem Gutachten wurde untersucht, welche gewerblichen Geräuschimmissionen im Plangebiet verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen kommt. Zusätzlich wurden die zukünftigen Gesamtgeräuschimmissionen nach der geplanten Betriebserweiterung einschließlich der Auswirkungen des betrieblichen Verkehrs an der umliegenden Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Als Vorbelastung wurden relevante Nutzungen mit Lärmentwicklung im Umfeld berücksichtigt.

Für den Gewerbebetrieb ist nachzuweisen, dass die von ihm verursachten Immissionen die zur Verfügung stehenden Kontingente an den schutzwürdigen Nutzungen nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Einhaltung der Richtwerte an der schutzwürdigen Bebauung ist ein Emissionskontingent von 56,5 / 41,5 dB(A) tags/nachts pro m² zulässig. Dieses wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Verkehrslärm

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der "Wiesenstraße" und eines entsprechenden Abstandes zur viel befahrenen "Gristeder Straße" sind schalltechnische Auswirkungen durch diese Verkehrswege nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen aus umliegenden Hoflagen und Tierhaltungsbetrieben sind nicht zu erwarten. Die Landwirtschaftskammer wurde am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 28.10.2019 folgendes mitgeteilt: Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im März 2018 mittels einer Ausbreitungsrechnung beurteilt. Die Ausbreitungsrechnung erfolgte auf Basis der von den v. g. landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen. Anhand des Immissionsschutzgutachtens vom 11.11.2019 kann abgeleitet werden, dass im Geltungsbereich der 128. Flächennutzungsplanänderung der gemäß GIRL gegenüber einem Gewerbegebiet heranzuziehende Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Somit sind Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Geruchsimmissionen nicht zu erwarten.

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.

1 itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (25.09.2019): Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 141 I der Gemeinde Wiefelstede. Projekt-Nr. 3547-19-a-pw. Oldenburg. 34 S.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet unterliegt in der aktuellen Ausprägung auf den südlichen Teilflächen bereits Nutzungen des Gewerbegebietes, südlich schließen Darstellungen als gewerbliche Bauflächen an.

Die nördliche Erweiterungsfläche unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung, zum bestehenden Gewerbestandort ist eine Baum-Strauchhecke ausgebildet. Nach Westen begrenzt eine markante Strauch-Baum-Wallhecke und ein Siedlungsgehölz das Plangebiet zur angrenzenden Landschaft. Im Osten verläuft die Wiesenstraße.

Schutzwürdige Böden sind nicht ausgeprägt. Im Osten grenzt das Wasserschutzgebiet an, innerhalb der Maßnahmenflächen befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches sich naturnah entwickelt hat.

Eingriffsbeurteilung

Durch die Planung zur Gewerbegebietserweiterung wird eine Neuversiegelung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht.

Mit der Planung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt.

Externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich. Zudem verliert die Wallhecke im Nordwesten durch die heranrückende Bebauung ihren Schutzstatus, so dass zusätzlich eine Wallheckenkompensation umzusetzen ist. Der Ausgleich erfolgt auf der Kompensationsfläche an der Gristeder Straße (Gemarkung Wiefelstede, Flur 11, Flurstück 41).

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen Wallhecken, die als geschützte Landschaftsbestandteile einem besonderen Schutz unterliegen.[2]

Das nächstgelegene Schutzobjekt (Naturdenkmal: Eiche) befindet sich rund 220 m nordöstlich des Plangebietes. Weiterhin befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Bäkental der Halfstede, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroh (LSG WST 00097) rund 1,8 km sowie das Naturschutzgebiet Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke (NSG WE 00279) rund 2,4 km südlich des Plangebietes.[3]

FFH Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Mansholter Holz, Schippstroht* (EU-Kennzahl: 2714331) liegt rund 2,2 km südlich des Plangebietes. Das Gebiet ist aufgrund des repräsentativen Vorkommens von feuchtem Eichen-Hainbuchenwald und hervorragend ausgeprägtem Erlen-Eschenwald geschützt. Wei-

2 Landkreis Ammerland (o. J.) Übersichtskarte der Wallhecken im Ammerland. Abrufbar unter: https://www.ammerland.de/Landkreis/Kreisverwaltung/Fach%C3%A4mter/Amt-f%C3%BCr-Umwelt-und-Wasserwirtschaft/index.php?object=tx,2843.10500.1&NavID=2843.265.1&La=1 (Zugriff: September 2019)

3 Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)

terhin ist eine eichenreiche Tieflandausprägung des Hainsimsen-Buchenwaldes in der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest vorzufinden. Als Gefährdung werden die auf erheblichen Teilflächen bestehenden Forsten aus standortfremden Baumarten und die Entwässerung durch begradigte und eingetiefte Bachläufe angegeben.[4]

Aufgrund der Distanz zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet sowie der bestehenden und geplanten Nutzung im Geltungsbereich sind negative Auswirkungen auf die Schutzziele und Zwecke des FFH-Gebietes nicht ersichtlich.

Weitere FFH-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von über 5 km. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet liegt rund 13 km nordöstlich des Plangebietes.[5] Aufgrund der großen Distanz sind negative Auswirkungen nicht ersichtlich

Es ist eine Natura 2000-Verträglichkeit gegeben.

Hinweise zum Artenschutz

Unter Beachtung der Vogelbrutzeiten und von Quartierskontrollen stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanes dauerhaft entgegen.

3.2.6 Belange der Landwirtschaft

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches und seine Umgebungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt und prägen mit ihren Flächen die Kulturlandschaft. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren und die zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit wird verkleinert.

Es handelt sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich, die jedoch unmittelbar an den bestehenden Gewerbebetrieb angrenzen. Die Abgabe der Flächen basiert auf Freiwilligkeit, wodurch wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Die Gemeinde Wiefelstede räumt der wirtschaftlichen Entwicklung des Ortes eine höhere Bedeutung gegenüber den Belangen und Bedarfen der Landwirtschaft ein. Die Planung steht den Belangen der Landwirtschaft nicht entgegen.

3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Aufgrund einer geringen Neuversiegelung durch die Bauflächen wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet kommen wird.

Zur Prüfung der Belange der Oberflächenentwässerung wurde in Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland ein

4 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)
5 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)

Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Heinzelmann[6] erstellt. Im Entwässerungskonzept ist die nordöstliche Erweiterung des bestehenden zentralen Regenrückhaltebeckens im Westen des Plangebietes vorgesehen. Das Oberflächenwasser soll über das vorhandene Regenrückhaltebecken in einen bestehenden Kanal eingeleitet werden.

Der Regenwasserkanal verläuft derzeit im Bereich der geplanten Halle und muss daher umgelegt werden. Die Umlegung des Wasserzuges wird auf Ebene des Bebauungsplanes durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die wasserrechtlichen Maßnahmen werden vor der Erweiterung des Gewerbegebietes durchgeführt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 141 I und der 128. Flächennutzungsplanänderung liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers III. Ordnung Wasserzug-Nr. 5.06.03 (Oberlauf Auebach). Die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers Auebach ist begrenzt und kann bei eintretenden Hochwasserabflüssen überschritten werden. Es wird daher seitens der Ammerländer Wasseracht empfohlen, den Abfluss aus dem Rückhaltebecken B-Plan 141 und dessen geplante Erweiterung (B-Plan 141 I) nicht zu erhöhen und das für die Erweiterung erf. Rückhaltevolumen hierauf abzustimmen. Das Bebauungsplangebiet Nr. 141 I ist an vorhandene Entwässerungs- und Rückhalteeinrichtungen des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 141 anzuschließen. Die Ammerländer Wasseracht stimmt dem Bebauungsplan Nr. 141 I bei Regelung der wasserwirtschaftlichen Belange gemäß dem Konzept zur Oberflächenentwässerung des Ing.-Büros Heinzelmann vom September 2019 zu. Das Entwässerungskonzept ist Grundlage für diesen Bebauungsplan und wird entsprechend beachtet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer ist auf Grundlage des v.g. Entwässerungskonzeptes rechtzeitig zu beantragen. Erforderliche wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind vor einer Bebauung des Plangebietes herzustellen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

- **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Plangebiet abgeführt.

- **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III B des Wasserwerkes Nethen. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 3,0 km nordöstlich des Plangebietes. Die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 ist zu beachten. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

Aus Sicht des vorsorgenden Grundwasserschutzes bestehen Bedenken grundsätzlicher Art gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten. Die Gefähr-

6 Ing.-Büro Heinzelmann (18.09.2019): Lager 3000 GmbH, Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 141 I, „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“. Entwässerungskonzept. Projektnr.: 1499. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.

dungspotentiale für das Grundwasser, die von dem geplanten Bau der Lagerhalle und der Stellplätze ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung des Geländes.

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.

Sollten die Baumaßnahmen - wie geplant - umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Bauarbeiten auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wassergewinnungsgebietes hingewiesen werden.

Auf der Baustelle müssen ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.

b) während der Nutzung:

— Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung

— erhöhtes Transportaufkommen und u. U. Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie z. B. Kraftstoffe,

— Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe

— unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf Hof- und Grünflächen,

— Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,

— Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern.

Grundsätzlich sind an Baumaßnahmen in Wasserschutz- und gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

— Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten",

— Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV),

— Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-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).

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft wird durch diese Planung nicht hervorgerufen.

3.2.8 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Planung im Anschluss an bestehende Bebauung vorgenommen wird und keine Neuansiedlung in einem baulich nicht vorgeprägten Bereich erfolgt. Zudem wird hier eine nach BauNVO maximal zulässige Versiegelung ermöglicht und somit eine Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen vermieden, die lediglich in geringem Umfang in Anspruch genommen und zum Teil bereits innergebietlich kompensiert werden. In der verbindlichen Bauleitplanung werden zudem Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzen getroffen.

3.2.9 Archäologische Denkmalpflege

In der Nähe des Plangebietes gibt es bereits einen archäologischen Bodenfund (1939, Feuersteinbeil). Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries, (Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Telefon: 0441 799 2120, Telefax: 0441 799 2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen ist.

4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) für die Ansiedlung der geplanten Erweiterung eines Gewerbebetriebes im Änderungsbereich. Eine weitergehende Differenzierung ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**7.281 m²**
Gewerbliche Baufläche (G)	7.281 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Für diese Erweiterung des Gewerbegebietes hat die Gemeinde Wiefelstede gemäß § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz (NBrandSchG) den **Grundschutz an Löschwasser** - lt. W 405 DWGV von 96m3/h für die Dauer von 2 Stunden - sicherzustellen.

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

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

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

Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über die Internetseite abgerufen werden.

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	23.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	23.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	18.10.2019
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	02.10.2019 04.11.2019
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung der 128. Flächennutzungs-
planänderung

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

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 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.

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes dem bestehenden Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wiefelstede, westlich der Wiesenstraße. Das Plangebiet umfasst ein Grünland und eine bereits als Gewerbegebiet genutzte Teilfläche.

Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von 7.281 m², die als gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

Im Parallelverfahren wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I durchgeführt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, erfasst und es wird dargelegt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Dabei werden vorangestellt die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes, z.B. aus der Raumordnung, zwingende Vorgaben zum Biotop- und Artenschutzes, sonstige beachtlichen Ziele und anschließend die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Ziele geprüft.

1.2.1 Zu beachtende Umweltziele der Raumordnung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes (IIIB – Nethen) für Trinkwassergewinnung und Wasserschutzgebiet. Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Flächen um die Gemeinde Wiefelstede sind aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Ein wichtiges raumordnerisches Ziel des RROP 1996 Ammerland ist die Förderung mittelständischer Betriebe. Die Planaufstellung entspricht somit in den sonstigen Planaussagen vollständig den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

1.2.2 Maßgaben zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Natura 2000

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Mansholter Holz, Schippstroht (EU-Kennzahl: 2714331) liegt rund 2,2 km südlich des Plangebietes.[7]

Auf Grund der Entfernung können von der vorliegenden Planung ausgehende Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

Wallhecken

Am westlichen Plangebietsrand ist eine Wallhecke ausgeprägt. Gemäß § 22 NAGBNatSchG sind Wallhecken geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG.

- **Sonstige Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes oder befinden sich keine weiteren Schutzgebiete oder Schutzobjekte gemäß der §§ 23 – 30 BNatSchG.

1.3 Zu beachtenden Ziele des Artenschutz – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, 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[8]. 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.

7 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)

8 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.

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)[9]: *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[10], 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 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

9 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434
10 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Vögel (alle Arten besonders geschützt gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie): Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen kann das Vorkommen von gehölz- und höhlenbrütenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Insbesondere auf der Wallhecke im Westen auf der Grundstücksgrenze und der alten Eichen innerhalb des Siedlungsgehölzes sind bei der Bestandsaufnahme zur Biotopstrukturen in den markanten Altbäumen Totholzbestände sowie Höhlen festgestellt worden, die auf das Vorkommen von Höhlenbrütern schließen lassen.

Für die Erweiterungsfläche im Norden, die als Intensivgrünland genutzt wird, wird eine Bedeutung für Offenlandbrüter aufgrund der umgebenden Strukturen des Gewerbegebietes, der Straße und des einrahmenden Gehölzbestandes nicht erwartet.

Insgesamt sind jedoch aufgrund des Siedlungsraumes und der Nutzung durch den Menschen Vorkommen störungstoleranter Arten – insbesondere von Gehölzbrütern - anzunehmen. Hinweise auf bestimmte Arten liegen jedoch nicht vor.

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt gemäß FFH-Richtlinie): In dem rückwärtigem Gehölzbestand sind einzelne Gehölze ab einem Stammdurchmesser von 0,3 m bis 0,5 m ausgeprägt und auch Totholzbestand ist vorhanden, so dass zumindest Zwischenquartiere in Spalten und Höhlen von gehölzbesiedelnden Fledermausarten nicht grundsätzlich auszuschließen sind.

Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich Hallenbauten, ein besonderes Potential an Quartieren ist nicht abzuleiten. Ein höheres Quartierspotential besteht auf den Hofstellen Im Norden, so dass dem Plangebiet, insbesondere entlang der Baumreihen und der Grünfläche dem Rückhaltebecken eine Jagdfunktion zukommen kann.

Amphibien: Artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten sind nicht zu erwarten. Die rückwärtige Maßnahmenfläche mit dem Regenrückhaltebecken lässt das Vorkommen von Arten wie Erdkröte oder Grasfrosch erwarten.

Weitere artenschutzrechtliche Artgruppen sind aufgrund der bestehenden Bebauung und intensiven Nutzung weitgehend auszuschließen.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Geprüft wurden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot: (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Dieser Verbotstatbestand kann durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit vermieden werden. Die Baumfällungen und baufeldvorbereitende Maßnahmen im Plangebiet sind gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 und 3 BNatSchG zwischen dem 1.3. und dem 30.9. unzulässig.

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Fledermausquartiere können aufgrund des Baumbestandes nicht sicher ausgeschlossen werden, zumal für einige Arten eine hohe Dynamik der Quartiersbesiedlung anzunehmen ist. Bei größeren Laubbäumen ab einem Stammdurchmesser von etwa 0,4 m sind sowohl Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Fledermausquartiere in Spalten und Höhlen nicht auszuschließen, so dass vor Fällung eine Kontrolle auf tatsächlichen Besatz durchzuführen ist – unabhängig von dem o.g. Zeitraum.

2. Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG):

Da das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet anschließt und von Straßen und von dörflichen Strukturen und Wohnbebauung eingerahmt wird, ist nicht von erheblichen Störungen der in den verbleibenden Bäumen und Grünflächen ggf. brütenden Vogelarten auszugehen.

Eine erhebliche Störung, wodurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert würde, ist nicht abzuleiten.

3. Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Das Siedlungsgehölz im Westen des Plangebietes weist neben Nadelgehölzen auch einzelne, markante Eichen, Birken und in der Strauchschicht auch Holunder, etc. auf. Dieser Bestand auch in der verbindlichen Planung bis auch die abgrenzende Wallhecke nicht erhalten, so dass von einem Verlust des Bestandes einschließlich der Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszugehen ist. An artenschutzrelevanten Arten können Gehölzbrüter (auch Höhlenbrüter) und ggf. Fledermäuse betroffen sein.

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare oder quartiersuchende Fledermausarten auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

Für anspruchsvollere gehölzbrütende Arten würde ein Verlust der Gehölze den Verlust von Brutplätzen, ggf. von Quartieren bedeuten. Daher ist bei einem Verlust von markanten Einzelgehölzen mit Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich, im räumlichen Zusammenhang Nistkästen und Quartiershilfen anzubringen, um die Funktion aufrechterhalten zu können. Darüber hinaus bestehen im weiteren Umfeld weitere vergleichbare Gehölzbestände, so dass mit Umsetzung der Maßnahmen im Gebiet einschließlich der Nist- und Quartiershilfen die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang auch für diese Arten anzunehmen ist.

Es kann somit angenommen werden, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden können und diese der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

1.3.3 Weitere zu berücksichtigende Ziele der relevanten Fachgesetze & 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	
§ 1 (5) BauGB: Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.	Die für die Umwelt, für den Klimaschutz und für das Orts- bzw. Landschaftsbild wertgebenden Gehölze, insbesondere die Wallhecke im Westen wird auf der Ebene des Bebauungsplanes erhalten. Die zulässige Grundstücksbebauung schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.
§ 1a (2) 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 schließt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsrand an, so dass der Verbrauch freier Landschaft gering bleibt.
§ 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 für den Klimaschutz wertgebenden Gehölzbestände einschließlich der Wallhecke im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erhalten werden.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
§ 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 Ziele werden insofern berücksichtigt, als das die wertgebenden Landschaftsbestandteile erhalten werden. Soweit durch die Erweiterung des Baugrundstückes erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht vermieden werden können, werden diese nach den Maßgaben der Eingriffsregelung minimiert und extern ausgeglichen.

die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	
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 werden eine Grünlandfläche und bereits gewerblich genutzte Bauflächen in Anspruch genommen. Es werden über das bestehende Maß hinaus weitere Neuversiegelungen vorbereitet, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes führen. Diese sind nach den Maßgaben der Eingriffsregelung extern zu kompensieren.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden.	Zur Neuordnung der Entwässerung und zur schadlosen Oberflächenentwässerung des Plangebietes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
Der Landschaftsrahmenplan[11] formuliert keine konkreten Ziele für das Plangebiet.	

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.

11 Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan: 1995.

2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Derzeitiger Zustand

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden im Sommer 2019 die Biotoptypen nach Drachenfels[12] für den Bebauungsplan 141 I erfasst.[13] Dieser beinhaltet den Geltungsbereich der 128. Flächennutzungsplanänderung.

Das südliche Grundstück ist als sonstige befestigte Fläche (OGG/OF) weitgehend versiegelt.

Nördlich schließt eine Baum-Strauchhecke (HFM) an, die von Eichen und Hainbuchen, aber auch von Liguster bestimmt wird. Im Westen grenzt ein Siedlungsgehölz (HS) mit Nadel- und Ziergehölzen an, aber auch markante Alteichen und Birken sind neben Holunder und Efeu ausgeprägt. Im Norden und Westen geht der Bestand in die angrenzenden Wallhecken und Baum-Strauchhecken über.

Der Westen des Änderungsbereiches wird durch eine Wallhecke (HWM) mit Alteichen bestimmt.

Die nördliche Teilfläche unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung (GI).

Abgeleitet vom Potenzial der vorliegenden Biotoptypen liegt keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der aktuelle Zustand für Tiere, Pflanzen und die aktuelle Vielfalt wird bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich zunächst weiterhin bestehen bleiben.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 7.281 m². Die südliche Teilfläche ist bereits überwiegend versiegelt.

Bodentyp ist mittlerer Pseudogley-Podsol[14]. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens, z.B. als Suchraum für schutzwürdige Böden oder auf Grund der Naturnähe des Bodens[15], liegt nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

12 Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016
13 Siehe Anlage: Biotoptypen - Bestand
14 NIBIS Kartenserver, Zugriff 05.04.2019
15 Vgl. Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Die Grundwasserneubildungsrate (Referenzzeitraum 1981-2010) beträgt im nordöstlichen Plangebiet >150-200 mm/a, im Norden >250-300 mm/a, im Westen >300-350 mm/a und im Süden >50-100 mm/a. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel bewertet.[16] Der Grundwasserkörper Leda-Jümme Lockergestein rechts wird bezüglich des chemischen Zustands als schlecht und hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes als gut bewertet.[17] Das östliche Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet und im Trinkwasser-Prioritätsprogramm Nethen.[18]

Oberflächengewässer sind nicht ausgeprägt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist lokalklimatisch dem Übergangsbereich des Freilandklimas zum Siedlungsbereich zuzuordnen. Eine besondere lufthygienische Belastungssituation liegt nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Landschafts- und Ortsbild wird insbesondere durch die großen und kompakten Hallenbauten des bestehenden Gewerbebetriebes bestimmt, während die Gehölze eine Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum markieren.

An der Wiesenstraße in nördlicher Richtung schließen mit dem Grünland, den Wallhecken und anschließenden Siedlungsbereichen mit noch aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen bäuerliche Strukturen der Ammerländer Kulturlandschaft an.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

16 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: September 2019).
17 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – WRRL (Zugriff: September 2019)
18 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten - Hydrologie. (Zugriff: September 2019)

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet unterliegt aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes bereits Vorbelastungen durch Lärm aus der Gewerbenutzung und dem Verkehr an der Wiesenstraße. Den unmittelbar an die Erweiterungsfläche angrenzenden Nutzungen kommt ein Schutzanspruch eines Mischgebietes zu.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgüter sind im Plangebiet die baulichen Anlagen (Parkplatz, Nebenanlagen des Gewerbebetriebes) sowie die landwirtschaftliche Nutzfläche zu nennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist kurz- bis mittelfristig mit einem Fortbestand der Sachgüter auszugehen.

2.1.8 Wechselbeziehungen

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 mit Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang wird im Weiteren 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 während der Bau- und Betriebsphase 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 u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

- Versiegelung und Überbauung einer bisher als Grünland genutzten Fläche und von Gehölzen.

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

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

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Flächenversiegelung des Grünlandes und der Gehölze stellt einen dauerhaften Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar und ist in dieser Größenordnung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Einschränkungen der biologischen Vielfalt sind auf Grund der betroffenen Habitatqualitäten nicht zu erwarten.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Durch Flächenversiegelung werden sämtliche Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Regelungsfunktion, Filter- und Pufferfunktion, Archivfunktion) dauerhaft unterbunden. Dadurch werden im Sinne der Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden begründet. Ein im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigender besonderer Schutzbedarf des Bodens ist nicht relevant[19].

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Das auf der neu versiegelten Fläche anfallende Niederschlagswasser wird in das im Westen des Betriebsgeländes befindliche Regenrückhaltebecken geleitet, das entsprechend ergänzt wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind daher nicht ersichtlich.

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

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Durch die zusätzliche Versiegelung wird das Klima kleinräumig innerhalb des Plangebietes verändert. Eine großräumige Änderung des Klimas ist jedoch nicht ersichtlich.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die Erweiterung des Plangebietes ermöglicht weitere bauliche Anlagen in Form von großflächigen, kompakten Hallenbauten.

Die zusätzliche Bebauung führt zu einer Verschiebung des derzeitigen Siedlungsrandes nach Norden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden aber aufgrund der Vorbelastungen und der noch verbleibenden und ergänzenden Grünflächen an diesem Standort nicht ersichtlich.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Der Standort ist durch Verkehrslärm und durch Gewerbelärm vorbelastet. Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Im Ergebnis werden Emissionskontingente festgesetzt.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen. Die Auswirkungen auf Sachgüter umfassen neben der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auch bestehende gewerbliche Flächen.

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.

Besondere Wechselwirkungen sind nicht betroffen, so dass die Wechselwirkungen bereits durch die schutzgutbezogene Betrachtung der vorstehenden Kapitel ausreichend repräsentativ berücksichtigt sind.

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Flächen für Maßnahmen dargestellt. Dennoch wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan der Erhalt des Gehölzbestandes auf der Baum-Strauchwallhecke im Nordwesten festgesetzt.

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:

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Vogeltötungen hat die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen. Bei Fällung von Großgehölzen/Altbäumen sind Kontrollen von Höhlen und Spalten auf Vorkommen durchzuführen.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Altbaumbestände auf der Wallhecke sollten 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 vorhandene Wallhecke im Nordwesten sollte während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten 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 Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung versiegelungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen und für den Boden.

plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Im Flächennutzungsplan werden keine Grünflächen oder Maßnahmen zum Ausgleich dargestellt. Doch wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan zum innergebietlichen Ausgleich die Neuanlage eines Siedlungsrandes im Norden durch Anlage einer Feldhecke durchgeführt.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags[20] vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, von Wertstufe 0 (wertlos) bis Wertstufe 5 (höchster Wert).

Für den Änderungsbereich werden keine internen Grünflächen dargestellt, so dass es sich um eine überschlägige Bilanzierung handelt. Diesbezüglich wird auf die konkretisierenden Angaben im Bebauungsplan hingewiesen.

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

Bestandsbewertung		Fläche (in m²)	Wertstufe	Flächenwert
Intensivgrünland	GI	4.105	2	8.210
Anteilig Wallhecke im Westen auf Grundstücksgrenze	HWM	130	4	520
Gehölzpflanzung am bisherigen Siedlungsrand im Norden	HFM	435	3	1.305
Gewerbeflächen des Ursprungsplanes		2.611	o.W.	-
Summe		**7.281**		**10.035**

Planwert 128. FNP-Änderung	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Gewerbegebiet	7.281		-
Übernahme aus dem Ursprungsplan	2.611	o.W.	
Neuerschließung	4.670		
davon maximal versiegelt (GRZ rd. 80 %)	3.736	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksflächen (20%)	934	1	934
Summe	**7.281**		**934**

Defizit: rd. 9.100 Werteinheiten

Wallheckenkompensation

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 des beeinträchtigten Wallheckenabschnittes ergibt sich folgender Bilanzierungsansatz:

Der Wallheckenabschnitt im Nordwesten wird mit Umsetzung der Planung auf einer Länge von rund 44 m einseitig von gewerblicher Baufläche begrenzt. Aufgrund der Funktionseinschränkung erfolgte eine Abwertung des Wallheckenstatus, der im Verhältnis von 1:1 zu kompensieren ist. Somit ergibt sich eine Wallheckenkompensation von 44 m Wallhecke, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland umzusetzen ist.

plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zur vollständigen Kompensation steht eine Kompensationsfläche an der Gristeder Straße (Gemarkung Wiefelstede, Flur 11, Flurstück 41; Gesamtgröße 13.615 m²) zur Verfügung.

Diese Fläche ist mit einem Flächenumfang von 5.120 m² bereits für die Umsetzung anderweitiger Kompensationsmaßnahmen herangezogen worden, so dass noch eine Restfläche von 8.495 m² verfügbar ist.

Bei dieser Restfläche handelt es sich um einen Ackerstandort an der Gristeder Straße, der teilweise von Strauch-Wallhecken und vorgelagertem Gehölzbestand (Eichen, Birken) abgegrenzt wird. Auf der südöstlichen Teilfläche sind bereits Maßnahmen festgesetzt, einschließlich der Wallheckenkompensation.

Zur vollständigen Kompensation der o.g. Eingriffsfolgen werden auf der verbleibenden Restfläche von 8.495 m² folgende Maßnahmen umgesetzt:

Wallheckenkompensation:

Gemäß dem o.a. Kompensationsbedarf einer Wallheckenneuanlage ist auf insgesamt rd. 44 m die Neuanlage einer Wallhecke erforderlich;

Diese ist auf der nordöstlichen Seite der Kompensationsfläche – parallel des landwirtschaftlichen Weges – in Verlängerung der bereits umgesetzten Wallhecke anzulegen.

Biotopkompensation:

Zur vollständigen Kompensation der Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen ist im Zusammenhang mit der Wallheckenneuanlage eine Nutzungsumwandlung auf der Ackerfläche durchzuführen.

Mit Umsetzung von Extensivierungsmaßnahmen gemäß Bewirtschaftungsauflagen in Zusammenhang mit der Wallheckenkompensation ist eine Aufwertung der Biotop- und Naturhaushaltsfunktionen um 2 Wertstufen möglich.

Fazit zur Eingriffsregelung

Durch die vorbereitete, zusätzliche Versiegelung verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und Verluste der Biotopstrukturen, die eine externe Kompensation erforderlich machen.

Zudem werden Wallheckenstrukturen durch die heranrückende Bebauung beeinträchtigt, die trotz Erhalt der Gehölze zu kompensieren sind.

Für die Kompensation steht eine Fläche an der Gristeder Straße zur Verfügung. Auf dieser insgesamt noch rd. 8.495 m² umfassenden Restfläche ist die Umsetzung einer 44 m langen Wallhecke und die flächenhaften Extensivierung und Entwicklung eines Dauergrünlandes extensiver Nutzung umzusetzen.

Mit Umsetzung der o.g. Maßnahmen zur Wallheckenneuanlage und zur Grünlandentwicklung ergibt sich ein Gesamtkompensationswert von insgesamt 16.990 Werteinheiten auf der 8.495 m² großen Restfläche.

Somit ist eine vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen gegeben, ein weiterer Bedarf besteht nicht.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des bestehenden Betriebes und der bereits errichteten Gebäude und Logistikflächen ergibt sich keine anderweitige Standortalternative, die weniger Umweltbetroffenheiten auslösen würde.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Der Plan begründet keine besonders unfall- oder katastrophenträchtigen Vorhaben.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
    - itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (25.09.2019): Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 141 I der Gemeinde Wiefelstede. Projekt-Nr. 3547-19-a-pw. Oldenburg. 34 S.
    - Ing.-Büro Heinzelmann (15.02.2019): Lager 3000 GmbH, Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“. Entwässerungskonzept. Projektnr.: 1499. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
    - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
    - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
    - Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1996)
- Eingriffsbilanzierung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag (2013)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

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.

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde ändert den Flächennutzungsplan, um dem ortsansässigen Gewerbebetrieb am Firmenstandort Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Daher wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet unterliegt in der aktuellen Ausprägung auf den südlichen Teilflächen bereits Versiegelungen des Gewerbebetriebes und einem Siedlungsgehölz. Die nördliche Erweiterungsfläche unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung, zum bestehenden Gewerbestandort ist eine Baum-Strauchhecke ausgebildet. Nach Westen begrenzt eine markante Strauch-Baum-Wallhecke das Plangebiet zur angrenzenden Landschaft.

Durch die Planung mit Gewerbegebietsdarstellung wird eine Neuversiegelung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf privaten Grünflächen und Stellplätzen etc. des bestehenden Betriebes ermöglicht.

Die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen für den Boden und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind als erhebliche Beeinträchtigung durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Wallhecke wird zwar erhalten, verliert aber ihren Schutzstatus, und ist auch entsprechend auszugleichen.

Auf Umsetzungsebene sind ggf. artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei erforderlichen Gehölzfällungen auftreten können (z. B. Beachtung der Brutzeiten, Kontrolle von Gehölzen auf Fledermausquartiere und dauerhafte Vogelniststätten).

Relevante Auswirkungen durch Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Zur Nachbarschaftsverträglichkeit werden Lärmemissionskontingente festgesetzt.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016
- Landkreis Ammerland (o. J.) Übersichtskarte der Wallhecken im Ammerland. Abrufbar unter: https://www.ammerland.de/Landkreis/Kreisverwaltung/
- Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten.
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

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:	Erweiterung des Betriebsgeländes mit gewerblichen Hallenbauten und betrieblich genutzten Freifläche (Zufahrten Stellplätze, etc.) auf bisher als Intensivgrünland genutzten Flächen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Der Änderungsbereich umfasst rd. 0,73 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen. Der nordwestliche Rand des Plangebietes wird durch eine geschützte Wallhecke bestimmt, die zwar weitgehend erhalten wird, aber durch die heranrückende Bebauung einen Wertverlust erfährt. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich nach Umsetzung des Vorhabens durch den Verlust und die Versiegelung der als Grünland genutzten Fläche, die somit die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen und wichtige Bodenfunktionen des Naturhaushalts verliert.
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. Relevante Auswirkungen durch die Lärmimmissionen werden durch Festsetzung von Emissionskontingente gemindert.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit dem Gewerbegebiet keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Lagernutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen vorbereitet werden.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Plangebietes sind neben dem bestehenden Betriebsgelände auch Wohnnutzungen ausgeprägt. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen und Hofstellen des ländlich geprägten Raumes an. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind mit der Erweiterung des bestehenden Betriebes 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:	Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet dem Erfordernis angepasst und auch die klimarelevanten Gehölze werden weitgehend erhalten und durch randliche Anpflanzungen ergänzt, eine Verschärfung der Klimabedingungen wird somit nicht abgeleitet.
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.

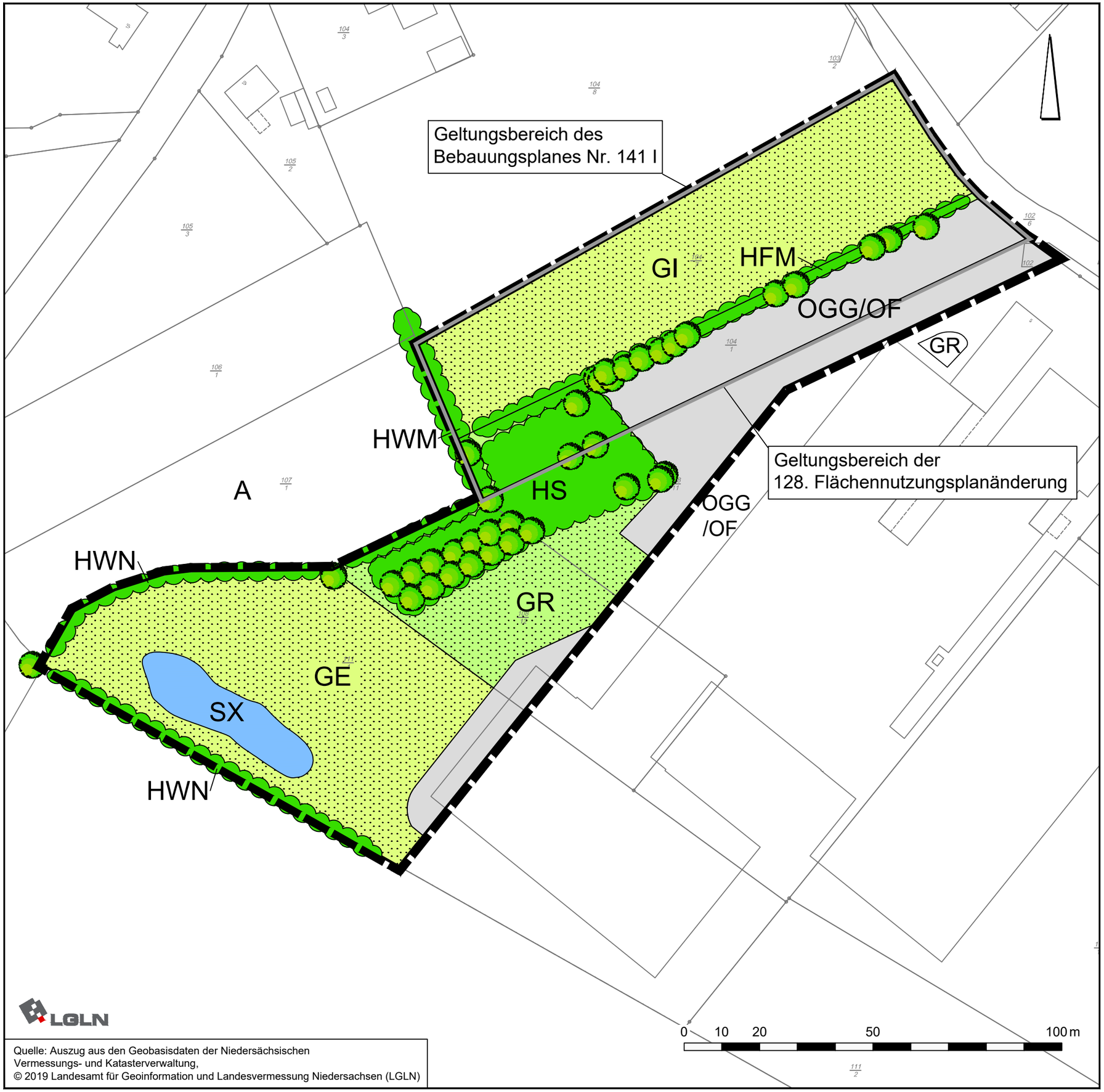
Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

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**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen mit potent. Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Bisher unversiegelte Flächen (Intensivgrünland) werden beansprucht und versiegelt, die nicht mehr als potentieller Lebensraum zur Verfügung stehen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, keine Betroffenheit von natürlichen Oberflächengewässern, Übernahme und Erweiterung des Rückhaltebeckens innerhalb der Grünfläche.
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand werden sich durch den gewerblichen Betrieb gegenüber der aktuellen Nutzung erhöhen, aber in unerheblichem Ausmaß.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Mit der Planung Grünlandanteile, jedoch werden klimarelevante Gehölze randlich erhalten und ergänzt Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge 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**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
Landschaft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Erweiterung des ansässigen Betriebes mit gewerblichen Hallen ist als Arrondierung an die bestehende Bebauung zu bewerten. Zur Einbindung in die Landschaft ist zum einen die randliche Wallhecken zu erhalten und zum anderen durch Pflanzstreifen zu ergänzen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt war im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum festzustellten und ist aufgrund der Nutzung auch nicht in besonderer Weise zu erwarten.
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 über 2,2 km entfernt. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Natura 2000 Gebietes (FFH-Gebiet) wird aufgrund der Entfernung ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Relevante Auswirkungen durch Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
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	o	o	o	x	Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und von Grünflächen.
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über vorhandene Straße

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**	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Biotoptypen/Nutzungen

Gebüsche und Gehölzbestände

- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- HWN Neuangelegte Wallhecke
- HFM Strauch-Baum-Hecke
- HB Einzelbaum/Baumbestand

Grünland

- GI Artenarmes Intensivgrünland
- GE Artenarmes Extensivgrünland

Binnengewässer

- SX Naturfernes Stillgewässer

Acker-und Gartenbaubiotope

- A Acker

Grünanlagen

- GR Scher- und Trittrasen
- HS Gehölz des Siedlungsbereichs

Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen

- OF Sonstige befestigte Fläche
- OGG Gewerbegebiet

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 141 I

Grenze des Geltungsbereichs der 128. Flächennutzungsplanänderung

gezeichnet:	A.Kampen	A.Kampen	K. Heise			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	I. Gröblinghoff	R. Altmann	B. Kunzmann			
Datum:	03.09.2019	24.09.2019	01.10.2019			

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 141 I

"Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - Erweiterung" und

128. Flächennutzungsplanänderung

Biotoptypen-Bestand

September 2019 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, 28.10.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1439/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I "Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - 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	25.11.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	09.12.2019	nicht öffentlich

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

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 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 02.10.2019 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, bis zum 04.11.2019 gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand am 23.10.2019 im Rathaus 1 im Ratssaal statt. Die Einladung hierzu erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 18.10.2019 und auf der Homepage der Gemeinde.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Bebauungsplan inkl. Begründung sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen sind farblich gekennzeichnet.

Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

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

Anlagen:

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

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. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße-Erweiterung“

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 04.11.2019	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 I "Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße -Erweiterung"; Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Das städtebauliche Erfordernis dieser Planung ist plausibel. Allerdings ist zur Auseinandersetzung 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) die Begründung noch um diese Rechtsgrundlagen anzureichern.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird um die Rechtsgrundlage ergänzt.
		Es ist noch darzulegen, wie die Umsetzung der Gebote laut textlicher Festsetzung Nr. 5, soweit es sich um Maßnahmenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - in Ermangelung eines Durchsetzungsinstrumentes vergleichbar dem § 178 BauGB für Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB - handelt, auf privater Grünfläche sichergestellt werden soll.	Die Festsetzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben bestehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von dem Wirtschaftsbetrieb ordnungsgemäß umgesetzt werden und dass über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus Durchsetzungsinstrumente nicht erforderlich sind.
		Die Maßnahmenfestsetzung Nr. 5, M 2, ist als Gebot zu formulieren. Die Maßnahmenfestsetzung Nr. 5, M 4, sollte zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit um die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ergänzt und weiter präzisiert werden (z. B. Pflanzabstände, Stammdurchmesser, Höhe des Walls).	Die Anregungen werden berücksichtigt, die Festsetzungen werden wie folgt formuliert: *M2: Auf der privaten Grünlandfläche im Südwesten (Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen und eine extensive (mesophile) Grünlandnutzung herzustellen.* *M4: Auf der privaten Grünfläche im Norden ist eine standortgerechte Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf einem Wall herzustellen. Innerhalb der 3 m breiten Fläche ist der Wall entsprechend nachfolgender Gehölzliste zu bepflanzen. Die Anpflanzung erfolgt in einem Pflanzabstand von etwa 1 m mit Sträuchern. In einem Abstand von etwa 5 m sind standortgerechte Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind zu ersetzen.*

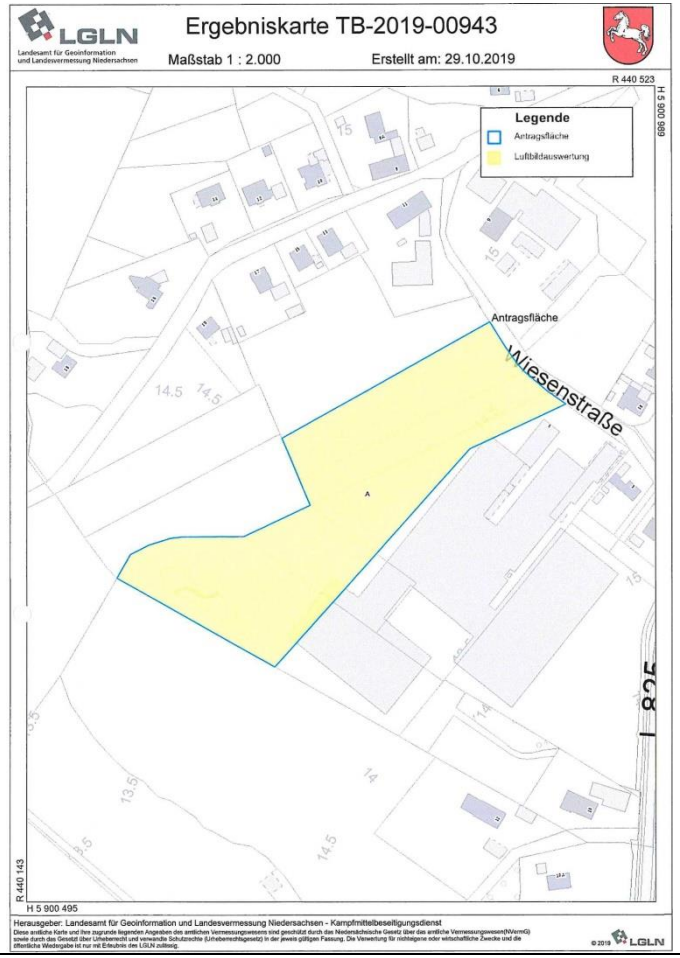
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen und die Wallheckenkompensationsmaßnahmen sind meiner Unteren Naturschutzbehörde nach Abstimmung mit ihr nachzuweisen.	Der Hinweis wird beachtet; der Nachweis erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.
		Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 in Bezug genommene DIN-Vorschrift ist bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht bereit zu halten. Hierzu ist ein Hinweis in die Planurkunde aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt; die Planunterlagen werden um einen Hinweis zur Einsicht der DIN-Vorschriften ergänzt.
		Im schalltechnischen Gutachten zu dieser Planung (itap, 25.09.2019, Projekt Nr.: 3547-19-a-pw) vermisse ich die transparente Herleitung der im Kapitel 5.4 in der Tabelle 11 aufgeführten ermittelten Immissionskontingente.	Die Hinweise zum Schallschutzgutachten werden beachtet. Das Gutachten wurde bezüglich der nachfolgenden Punkte überprüft und angepasst.
		Der IP 8 "Gristeder Straße 10 A" befindet sich in einem bislang unbeplanten Bereich. Daher wären eigentlich nur Mischgebietsrichtwerte anzusetzen. Dieser IP ist aber als allgemeines Wohngebiet eingestuft worden. Gemäß den Abbildungen 3 und 4 im schalltechnischen Gutachten lässt sich aus der grafischen Positionierung des IPs jedoch vermuten, dass nicht das Wohnhaus "Gristeder Straße 10 A", sondern das Wohnhaus "Vor dem Kollmoor 6" als IP festgelegt worden ist, welches sich gemäß dem Bebauungsplan Nr. 69 in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Dieser Umstand sollte keinen negativen Einfluss auf die Kontingentierung haben, jedoch der Vollständigkeit halber überprüft werden. Gegebenenfalls wäre in der Konsequenz die Ortsangabe in der Tabelle 1 zu korrigieren.	Die Hinweise werden beachtet. Das Gutachten wurde in der Tabelle 1 angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Für das Wohnhaus "Feldtange 19" (IP 10) ist ein Ersatzimmissionspunkt mittig auf der südwestlichen Baugrenze festgelegt worden. Eine Begründung hierfür ist nicht aufgeführt worden und wäre im schalltechnischen Gutachten zu ergänzen. Der Bebauungsplan Nr.146 sieht außerdem südwestlich des Wohnhauses "Feldtange 19" ein weiteres Baufeld zur Wohnbebauung vor. Somit würde sich dort ein zusätzlicher Immissionspunkt ergeben. Auch wenn durch den zusätzlichen Immissionspunkt keine negativen Auswirkungen auf die Kontingentierung zu erwarten sind, sollte auch dies der Vollständigkeit halber überprüft und angepasst werden.	Die Hinweise werden beachtet. Das Gutachten wurde in der Abbildung 3 angepasst. Der IP 10 wurde an das vorhandene Wohnhaus gesetzt und ein zusätzlicher Immissionspunkt aufgenommen. Im Ergebnis des Gutachtens ergeben sich keine Änderungen. Die zulässigen Immissionskontingente werden eingehalten und die Spitzenpegel nicht überschritten. Die Emissionskontingente für das Plangebiet bleiben unverändert.
		Bezüglich der Geruchsimmissionen ist dem Kapitel 3.2.4 des Begründungsvorentwurfs lediglich zu entnehmen, dass Geruchsimmissionen aus umliegenden Hofanlagen und Tierhaltungsbetrieben nicht zu erwarten seien. Die Hofstelle "Feldtange 9" ist als Vorbelastung bei der Lärmkontingentierung berücksichtigt worden, da das Plangebiet sich im Einflussbereich der Hofstelle befindet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 ist die Hofstelle in einer Immissionsprognose der Landwirtschaftskammer Niedersachsen untersucht worden. Aus den dortigen Ergebnissen kann geschlossen werden, dass die Immissionsrichtwerte für Industrie- und Gewerbegebiete von 15% der Jahresstunden gemäß GIRL eingehalten werden können, da sich das Plangebiet entgegen der Hauptwindrichtung befindet. Die Begründung im Kapitel 3.2.4 sollte entsprechend ergänzt werden.	Die Landwirtschaftskammer wurde am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 28.10.2019 folgendes mitgeteilt: Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im März 2018 mittels einer Ausbreitungsrechnung beurteilt. Die Ausbreitungsrechnung erfolgte auf Basis der von den v. g. landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen. Anhand des Immissionsschutzgutachtens vom 20.03.2018 kann abgeleitet werden, dass im Geltungsbereich der 128. Flächennutzungsplanänderung der gemäß GIRL gegenüber einem Gewerbegebiet heranzuziehende Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Somit sind Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Geruchsimmissionen nicht zu erwarten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
		Auch die Aussagen zur Verkehrslärmsituation sollten in diesem Kapitel präzisiert werden, z. B. wie folgt: Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der "Wiesenstraße" und eines entsprechenden Abstandes zur viel befahrenen "Gristeder Straße" sind schalltechnische Auswirkungen durch diese Verkehrswege nicht zu erwarten.	Der Anregung wird gefolgt und die Begründung wird entsprechend den Empfehlungen des Landkreises ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Das Plangebiet liegt laut RROP 1996 zum Teil in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Meine untere Landesplanungsbehörde bittet darum, die Begründung entsprechend zu ergänzen.	Der Anregung wird gefolgt und die Begründung ergänzt.
		Meine Untere Denkmalschutzbehörde teilt mit, dass es in diesem Bereich einen archäologischen Bodenfund (1939, Feuersteinbeil) gibt, und begrüßt daher den bereits im Planvorentwurf aufgenommenen Hinweis, wonach im Fall von archäologischen Befunden das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries, (Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Telefon: 0441 799 2120, Telefax: 0441 799 2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um den Hinweis zu den archäologischen Bodenfunden ergänzt.
		Für diese Erweiterung hat die Gemeinde Wiefelstede gemäß § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz (NBrandSchG) den Grundschutz an Löschwasser - lt. W 405 DWGV von 96m3/h für die Dauer von 2 Stunden - sicherzustellen.	Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.
		Die Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken sollte in der Planzeichenerklärung systematisch korrekterweise dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" anstatt dem Planzeichen "Private Grünflächen" zugeordnet werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichenerklärung wird angepasst.
		Die textliche Festsetzung Nr. 4 sollte einmal marginal ("LEK" anstatt "Lek") korrigiert werden.	Der Anregung wird gefolgt.
		Ich bitte darum, die Planzeichnung im nächsten Verfahrensschritt um die Präambel und die Verfahrensleiste zu ergänzen, ebenso den Umweltbericht um den Anhang. Des Weiteren sollten die städtebaulichen Übersichtsdaten (Fläche des Gewerbegebietes) mit Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts marginal harmonisiert und die aktuellere Version des Entwässerungskonzeptes (18.09.2019 anstatt 15.02.2019) in die Begründung integriert werden.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen zum Entwurf werden entsprechend angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB habe ich nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 24.10.2019	Das Plangebiet des o. g. Bauleitplanes liegt ca. 150m westlich an der L 825 „Gristeder Straße" innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Unternehmens für Datenlagerungen dienen. Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Wiesenstraße" erschlossen.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV -OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 825 sind nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		Es sind keine Hinweise oder Anregungen 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 zur Kenntnis genommen.
3	LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigung Dorfstraße 19 30519 Hannover 29.10.2019	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.	Die Hinweise zur Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigung	Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html **Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung** **Betreff: B - Plan 141 I** Antragsteller: Gemeinde Wiefelstede FD Bauverwaltung Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) : Empfehlung: Luftbildauswertung **Fläche A** *Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. *Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. *Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt. *Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt. *Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. **Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Lufbildauswertung wird verzichtet, da bereits eine Siedlungsentwicklung im Anschluss an das Plangebiet vorhanden ist und keine Hinweise auf Kampfmittel vorliegen. Zum Umgang mit Kampfmitteln wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigung		Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 29.10.2019	Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da in der Umgebung bereits archäologische Funde verschiedener Zeitstellungen gemacht wurden und die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch hier nicht ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5	Landwirtschaftskammer Bezirksstelle OL-Nord Hermann-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn 28.10.2019	Nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141 I grenzt die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Thomas Rothe, Feldtange 9, 26215 Wiefelstede an. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Es handelt sich hierbei um die Betriebe Gerd Kuck, Feldtange 20, Tim Stamer, Hasseler Weg 11 und Lamken-Wiemken GbR, Hollener Straße 13, 26215 Wiefelstede. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im März 2018 mittels einer Ausbreitungsrechnung beurteilt. Die Ausbreitungsrechnung erfolgte auf Basis der von den v. g. landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen. Anhand des Immissionsschutzgutachtens vom 20.03.2018 kann abgeleitet werden, dass im Geltungsbereich der 128. Flächennutzungsplanänderung der gemäß GIRL gegenüber einem Gewerbegebiet heranzuziehende Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die nebenstehenden Informationen ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

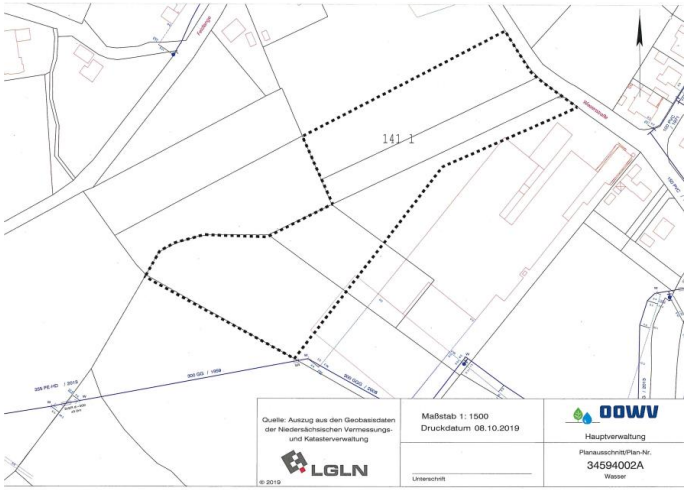
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Ammerländer Wasseracht An der Krämerei 6 a 26655 Westerstede 04.11.2019	Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung.	
		Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 141 I und der 128. Flächennutzungsplanänderung liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers III. Ordnung Wasserzug-Nr. 5.06.03 (Oberlauf Auebach). Der Entwässerungsplan ist entsprechend zu korrigieren.	Der Hinweis wird beachtet, der Entwässerungsplan wird angepasst.
		Die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers Auebach ist begrenzt und kann bei eintretenden Hochwasserabflüssen überschritten werden. Es wird daher seitens der Ammerländer Wasseracht empfohlen, den Abfluss aus dem Rückhaltebecken B-Plan 141 und dessen geplante Erweiterung (B-Plan 141 I) nicht zu erhöhen und das für die Erweiterung erf. Rückhaltevolumen hierauf abzustimmen. Das Bebauungsplangebiet Nr. 141 I ist an vorhandene Entwässerungs- und Rückhalteeinrichtungen des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 141 anzuschließen. Das Entwässerungskonzept des Ing.-Büro Heinzelmann vom Sept. 2019 ist zu beachten.	Die Hinweise werden beachtet. Das Entwässerungskonzept ist Grundlage für diesen Bebauungsplan und wird entsprechend beachtet.
		Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer ist auf Grundlage des v.g. Entwässerungskonzeptes rechtzeitig zu beantragen. Erforderliche wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind vor einer Bebauung des Plangebietes herzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
		Die Ammerländer Wasseracht stimmt dem Bebauungsplan Nr. 141 I bei Regelung der wasserwirtschaftlichen Belange gemäß dem Konzept zur Oberflächenentwässerung des Ing.-Büros Heinzelmann vom September 2019 zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 141 I entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
7	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 29.10.2019	Wir haben den oben genannten Bebauungsplan zur Kenntnis genommen	
		Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 150 und DN 300 des OOWV.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitung befindet sich außerhalb des Plangebietes.
		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.	
		Da es sich bei dem vorgenannten Plangebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Plangebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	
		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 nebenstehenden Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und im Zuge 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 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	
		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 den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<u>Grundwasserschutz:</u> Das Areal, das von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1411 der Gemeinde Wiefelstede betroffen ist, liegt z. T. im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Nethen. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 3,0 km nordöstlich des Plangebietes. Die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 ist zu beachten. Aus Sicht des vorsorgenden Grundwasserschutzes bestehen Bedenken grundsätzlicher Art gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten. In dem Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes 1411 wird dargelegt, dass die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - Erweiterung" die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes am nordwestlichen Ortsrand von Wiefelstede planungsrechtlich zu ermöglichen. Es handelt sich um einen Gewerbebetrieb, „der zu den führenden Unternehmen der Akten- und Datenlagerung, Archivmanagement und Aktendigitalisierung gehört". Auf der betroffenen Fläche sollen eine weitere Lagerhalle (ca. 100m x 45 m) sowie Stellplätze geschaffen werden. Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von dem geplanten Bau der Lagerhalle und der Stellplätze ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung des Geländes.	Die nebenstehenden Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	a) während der Bauphase: • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.). • erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen. Sollten die Baumaßnahmen - wie geplant - umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Bauarbeiten auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wassergewinnungsgebietes hingewiesen werden. Auf der Baustelle müssen ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.	Die nebenstehenden Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.
		b) während der Nutzung: • Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung • erhöhtes Transportaufkommen und u. U. Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie z. B. Kraftstoffe, • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf Hof- und Grünflächen, • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen, • Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern.	Die nebenstehenden Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Grundsätzlich sind an Baumaßnahmen in Wasserschutz- und gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen: • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten", • Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV), • Anwendung der RiStWaG. Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-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).	Die nebenstehenden Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.
		Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch als PDF-Datei, gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
8	EWE WASSER GmbH Humphry Davy Str. 41 27472 Cuxhaven 01.11.2019	Vielen Dank für die Beteiligung am Planverfahren. Im folgenden Bauantragsverfahren ist zu klären, welche zusätzlichen Schmutzwassermengen eingeleitet werden sollen. Die EWE WASSER ist in die weitere Planung mit einzubeziehen.	Die Schmutzwasserentsorgung wird in der Erschließungsplanung nachgewiesen; die EWE Wasser wird beteiligt.
9	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 08.10.2019	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben 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 und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de<mailto:info@ewe-netz.de>.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 11.10.2019	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.10.2019. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 04.11.2019	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 04.11.2019
2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 21.10.2019

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

Private Stellungnahmen liegen nicht vor.

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ und 128. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung zu den Anregungen in der Bürgerinformationsveranstaltung gemäß § 3 (1) BauGB
am 23. Oktober 2019, um 18:00 Uhr im Ratssaal der Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede

Hinweise/Anregungen	***Planungsrechtliche Vorgaben*** **Abwägung/Beschlussempfehlung**
Die Teilnehmer können den anliegenden Anwesenheitslisten entnommen werden. FBL Herzog begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Versammlung um 18.00 Uhr. Frau Abel, NWP, erläutert zunächst das Verfahren und anschließend die Ziele und Zwecke der Planung anhand einer Präsentation. Die geplante Lagerhalle werden an den Gebäudebestand angedockt. Das Lärmschutzgutachten liege bereits vor. Es wurden im Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits entsprechende Emissionskontingente festgelegt. Das Entwässerungskonzept sei ebenfalls bereits erstellt und in der Planung berücksichtigt worden.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es werden keine Anregungen vorgebracht. FBL Herzog schließt die Versammlung um 18.15 Uhr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 141 I "Erweiterung Lager 3000", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2019 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. 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 23.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 141 I mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 141 I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 141 I ist damit am ..... in Kraft getreten.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 141 I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 141 I und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den .....

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

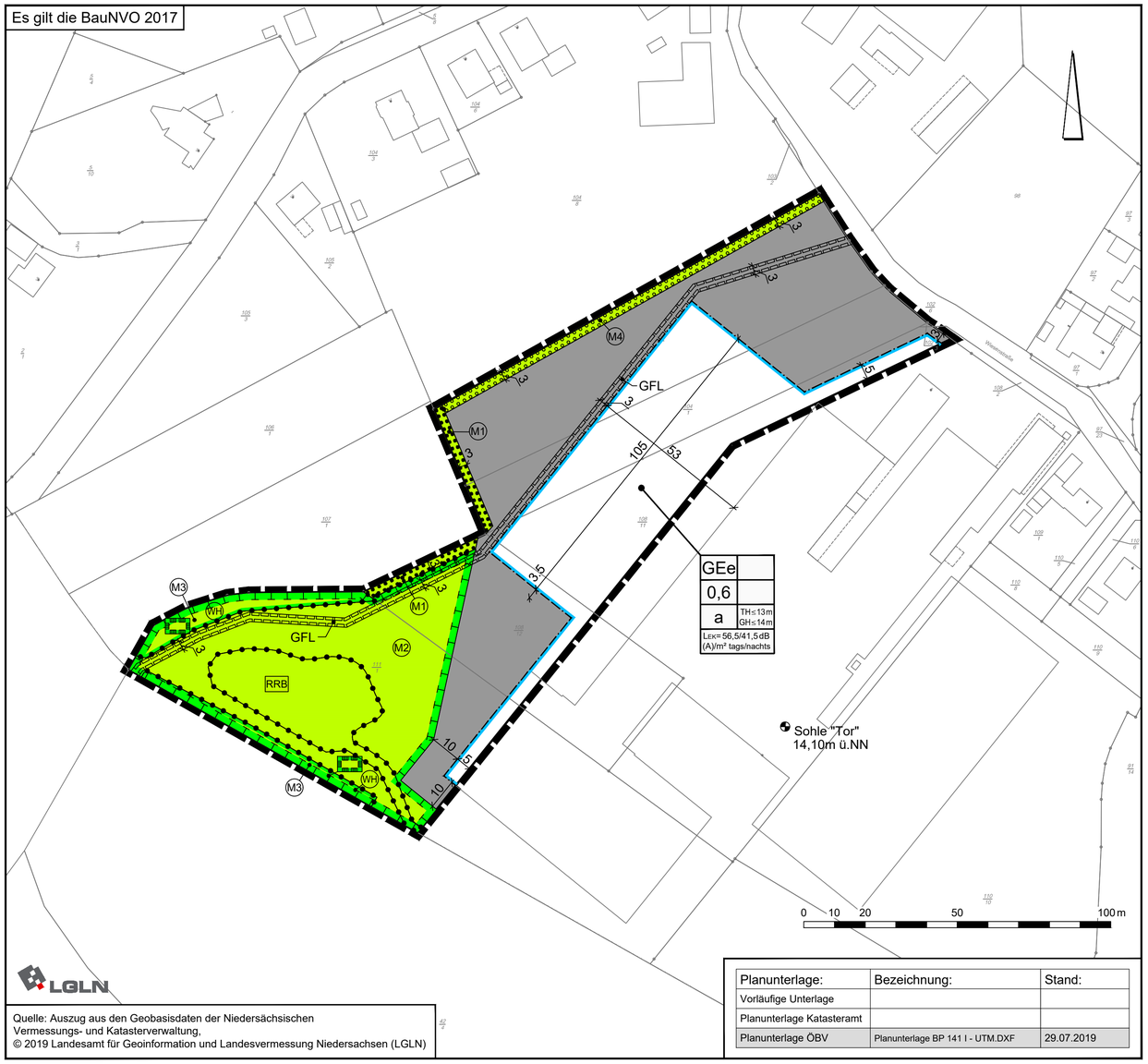
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

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

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

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)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage BP 141 I - UTM.DXF	29.07.2019

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl

TH ≤ 13 m, GH ≤ 14 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünflächen

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

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

M1 — Zuordnung zu den Grünordnungsmaßnahmen gemäß textl. Festsetzungen Nr. 5

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

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

15. Sonstige Planzeichen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

L_{EK}=56,5/41,5 dB(A)/m² — Emissionskontingente in dB(A)/m² tags/nachts

WH — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – Wallhecke (Nachrichtliche Übernahme)

Bezugspunkt für Geländehöhe

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

Im gemäß § 8 BauNVO festgesetzten, eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.

2. Gebäudehöhe

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB darf die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten werden.
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Betriebsgelände (Sohle Tor) und der Oberkante der Dachhaut. Der Untere Bezugspunkt ist auf NN bezogen und in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

3. Bauweise

Im Gewerbegebiet ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

4. Vorkehrungen zum Lärmschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} für das Plangebiet

Emissionskontingente in dB(A) pro m²		Quellfläche F in m²	Gebietsausweisung
L_{EK}, Tag	L_{EK}, Nacht		
56,5	41,5	11.553	GEe

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsaufpunkt und ausschließlich unter der Berücksichtigung des Abstandmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung durchgeführt worden.

Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Gemeinde Wiefelstede, Bauamt, bereitgestellt.

5. Grünordnungsmaßnahmen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

M 1 Die im Nordwesten bestehenden Gehölzbestände sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen. Unter Einbeziehung der bestehenden Bäume sind Einzelpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und zu unterhalten.

M 2 Auf der privaten Grünlandfläche im Südwesten (Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen und eine extensive (mesophile) Grünlandnutzung herzustellen.

M 3 Die randlichen Wallhecken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

M 4 Auf der privaten Grünfläche im Norden ist eine standortgerechte Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf einem Wall herzustellen. Innerhalb der 3 m breiten Fläche ist der Wall entsprechend nachfolgender Gehölzliste zu bepflanzen. Die Anpflanzung erfolgt in einem Pflanzabstand von etwa 1 m mit Sträuchern. In einem Abstand von etwa 5 m sind standortgerechte Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind zu ersetzen.

Gehölzliste für Gehölzpflanzungen

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula	Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Craetaegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica	Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
		Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Boden-verfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

2. Altablagerungen

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

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

4. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III B des Wasserwerkes Nethen. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

6. Verkehrslärm

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aufgrund der von der L 825 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

7. Wallheckenschutz

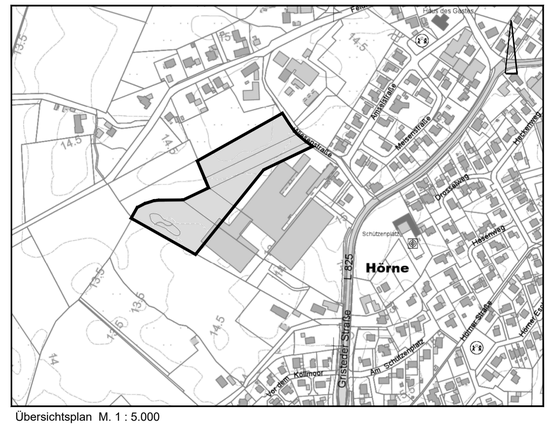
Die Wallhecken am südwestlichen sowie am nordwestlichen Plangebietsrand werden in die Grünflächen integriert und gemäß § 9 (6) BauGB als geschützter Landschaftsbestandteil nachrichtlich übernommen.

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 141 I

"Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße-Erweiterung"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2019 — Entwurf — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

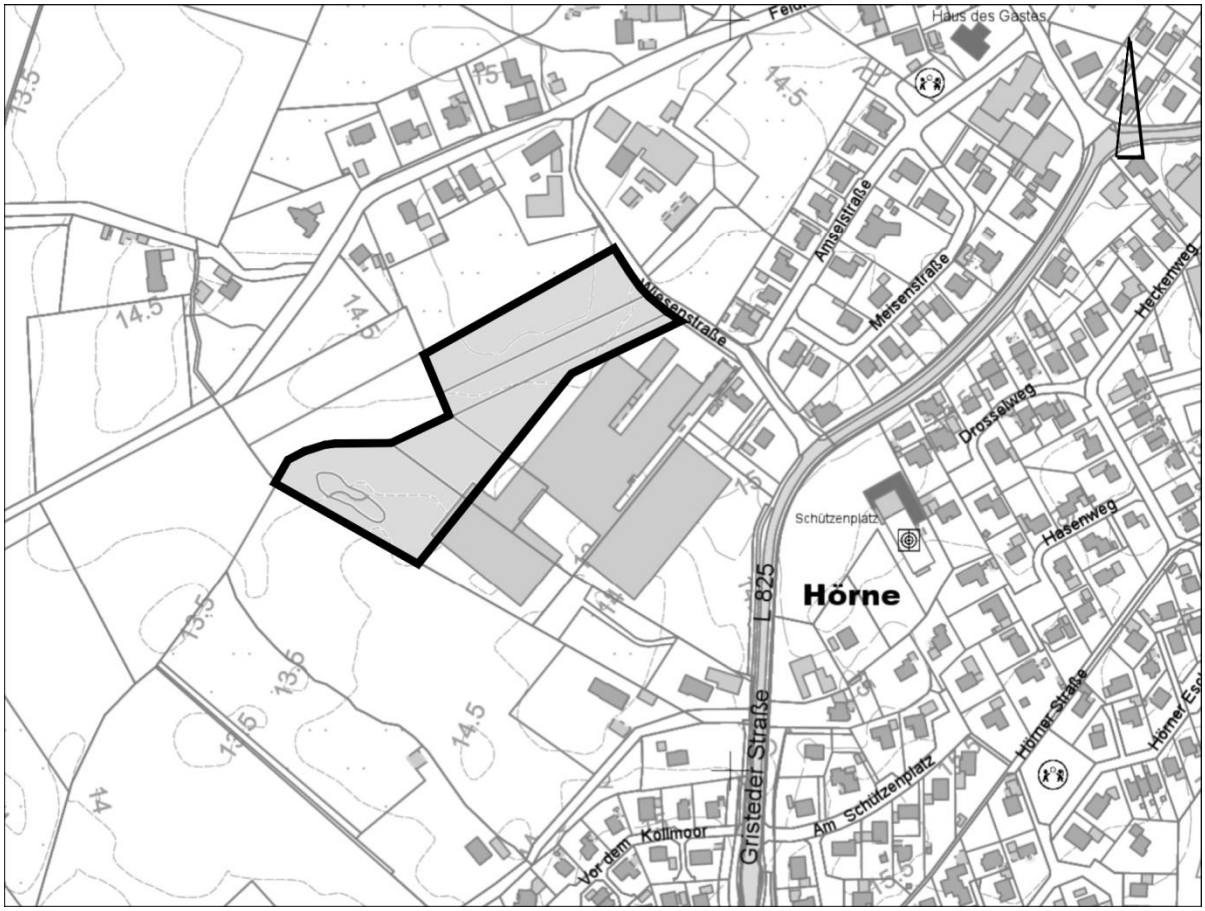
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 141 I

„Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“



Übersichtsplan

Begründung mit Umweltbericht

November 2019 **Entwurf**

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 1
1. Einleitung 1
1.1 Planungsanlass 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1
1.4 Beschreibung des Plangebietes 1
1.5 Planungsrahmenbedingungen 2
2. Ziele und Zwecke der Planung 3
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung 4
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 4
3.2 Relevante Abwägungsbelange 6
3.2.1 Belange der Raumordnung 6
3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 7
3.2.3 Verkehrliche Belange 7
3.2.4 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 8
3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz 11
3.2.6 Belange der Landwirtschaft 13
3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft 13
3.2.8 Klimaschutz 16
3.2.9 Archäologische Denkmalpflege 17
4. Inhalte des Bebauungsplanes 17
4.1 Art der baulichen Nutzung 17
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen 17
4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen 18
4.4 Grünordnerische Maßnahmen 18
5. Ergänzende Angaben 19
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 19
5.2 Ver- und Entsorgung 20
5.3 Daten zum Verfahrensablauf 21

Teil II: Umweltbericht 21
1. Einleitung 21
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 21
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 22
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) 25
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet 26
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände 27
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 29
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 29
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 29
2.1.2 Fläche und Boden 30
2.1.3 Wasser 31
2.1.4 Klima und Luft 32
2.1.5 Landschaft 32
2.1.6 Mensch 33
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 33
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 33
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 33
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 34
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 35
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser 35
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 35
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 35
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 36
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 36
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 36
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 36
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 36
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 37
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 41
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen 41
3. Zusätzliche Angaben 42
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 42
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 42
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 43
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen 44
Anhang 16

Anlage: Biotoptypen – Bestand

Gutachten:

- itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (11.11.2019): Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 141 I der Gemeinde Wiefelstede. Projekt-Nr. 3547-19-a-pw. Oldenburg, 35 S.
- Ing.-Büro Heinzelmann (18.09.2019): Lager 3000 GmbH, Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“. Entwässerungskonzept. Projektnr.: 1499. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes am nordwestlichen Ortsrand von Wiefelstede planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 1,7 ha große Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I erfasst einen Bereich im westlichen Abschnitt des Grundzentrums Wiefelstede südwestlich der „Wiesenstraße“. Mit der Aufstellung des Bauungsplanes werden Teile des Bauungsplanes Nr. 141 (2013) überplant. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Weidefläche sowie im Westen Grünflächen mit Regerückhaltebecken, randlichen Anpflanzungen und Wallhecken. Im Osten befinden sich Stellplatzflächen eines Gewerbebetriebes, der zu den führenden Unternehmen der Akten- und Datenlagerung, Archivmanagement und Aktendigitalisierung gehört. Die baulichen Anlagen mit Hallengebäuden, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die versiegelten Flächen für Stellplätze und Zufahrten befinden sich südlich des Plangebietes.

Nordöstlich und östlich der „Wiesenstraße“ grenzen Wohngebiete an, im Nordwesten und Südwesten befinden sich landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen. Im weiteren nordwestlichen Umfeld befinden sich an der Straße „Feldtange“ weitere Wohngebäude, landwirtschaftliche Hofstellen und eine Zimmerei.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➢ Landesraumordnungsprogramm

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

➢ Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 des Landkreises Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentren dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes (IIIB – Nethen) für Trinkwassergewinnung und in einem Wasserschutzgebiet. Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Flächen um die Gemeinde Wiefelstede sind aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. In der Umgebung verläuft ein regional bedeutsamer Rad- und Wanderweg.

Das RROP 1996 Ammerland sieht die Förderung mittelständischer Betriebe als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Die Planaufstellung entspricht somit in den sonstigen Planaussagen vollständig den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

➢ Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede ist der westliche Teil des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der östliche Bereich ist im Flächennutzungsplan ohne Darstellung und somit als Fläche für die Landwirtschaft zu beurteilen. Südlich des Geltungsbereiches sind auf den Grundstücken des Lagerbetriebes ebenfalls gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Mit den derzeitigen Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes werden demzufolge die Darstellungen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen eines Gewerbegebietes (GE) angepasst und als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

- **Bebauungspläne**

Für den Großteil des Geltungsbereiches gilt das Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße“ aus dem Jahr 2013. Dieser sichert die Lagerhallen und Stellflächen des bereits bestehenden Betriebes für Akten- und Datenlagerung sowie die damit verbundenen Kompensations- und Grünflächen mit einem Regenrückhaltebecken für die Oberflächenentwässerung ab. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141 wird überplant und die entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ übernommen. Für die landwirtschaftlichen Flächen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

Nördlich gilt der Bebauungsplan Nr. 146 „Feldtange“ (2019), der mit der Festsetzung von Dorfgebieten und Grünflächen die vorhandenen Strukturen im Westen der Gemeinde sichert. Der östlich geltende Bebauungsplan Nr. 17 „Wiefelstede“ (1971) setzt die gemischten Nutzungen im Wiefelsteder Ortskern fest.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ die betriebliche Erweiterung eines Unternehmens für Akten- und Datenlagerung planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Unternehmen sieht die Erweiterung durch einen Hallenanbau im Nordwesten vor. Der Lagerbetrieb befindet sich seit vielen Jahren am Standort und stellt einen wichtigen Arbeitgeber in der Gemeinde Wiefelstede dar.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Erweiterung und Anpassung der betrieblichen Anforderungen des bestehenden Akten- und Datenlagerungsbetriebes, um somit das Fortbestehen des Betriebes langfristig zu sichern. Hierfür ist eine zusätzliche Lagerhalle mit Ausmaßen von rd. 100 x 45 m, die auf einer nördlich angrenzenden Grünfläche entstehen soll. Zudem werden am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes Stellplätze angeordnet. Zur Wahrung der Schutzansprüche der umgebenden Wohnnutzungen vor Geräuschimmissionen wurden die Flächen des Betriebes kontingentiert und mit dem zulässigen Störgrad eines Mischgebietes eingestuft. Die derzeit vorhandene bewachsene Aufwallung nördlich der bestehenden Hallengebäude grenzt die Flächen des Betriebes zur nördlich gelegenen Wohnbebauung ab und wird nach Norden verlagert. Die Grünflächen im Westen des Plangebietes sowie die dort vorhandenen Wallhecken und Baumbestände sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Die Verluste von Natur und Landschaft, die im Rahmen der baulichen Entwicklung erwartet werden, sind extern zu kompensieren. Die Änderung erfasst zudem die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens und die Verlegung eines Grabens.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 17.432 m². Die derzeitigen Darstellungen einer landwirtschaftlichen Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind für die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche entsprechend abzuändern.

Zur Realisierung der mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ verbundenen Planungsziele werden im Rahmen der 128. Flächennutzungsplanänderung die Darstellungen des FNP angepasst. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 23.10.2019. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

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.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 13 Stellungnahmen abgegeben, davon 2 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Der Hinweis zu den Rechtsgrundlagen für die Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen Erfordernis wird beachtet, die Begründung wird um die Rechtsgrundlage ergänzt.

Die Hinweise zu möglichen Durchsetzungsinstrumentes für Maßnahmenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben bestehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von dem Wirtschaftsbetrieb ordnungsgemäß umgesetzt werden und dass über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus Durchsetzungsinstrumente nicht erforderlich sind.

Die Anregung zur Rückhaltung wird berücksichtigt, die Festsetzung wird als Gebot entsprechend umformuliert.

Der Anregung zu den Lärmfestsetzungen wird gefolgt; die Planunterlagen werden um einen Hinweis zur Einsicht der DIN-Vorschriften ergänzt.

Die Hinweise zum Schallschutzgutachten werden beachtet. Das Gutachten wird bezüglich der angesprochenen Punkte überprüft und bei Bedarf angepasst.

Im Ergebnis des Gutachtens ergeben sich keine Änderungen. Die zulässigen Immissionskontingente werden eingehalten und die Spitzenpegel nicht überschritten. Die Emissionskontingente für das Plangebiet bleiben unverändert.

Die Hinweise zur Geruchssituation werden berücksichtigt. Die Landwirtschaftskammer wurde am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 28.10.2019 mitgeteilt, das aufgrund geringer Geruchsbelastung keine Bedenken bestehen. Somit sind Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Geruchsimmissionen nicht zu erwarten. Die Abwägung wird hierzu ergänzt.

Der Anregung, die Aussagen zur Verkehrslärmsituation zu präzisieren, wird gefolgt und die Begründung wird entsprechend den Empfehlungen des Landkreises ergänzt.

Der Anregung zu RROP wird berücksichtigt und die Begründung ergänzt.

Der Hinweis zu den nahgelegenen Bodenfunden wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um den Hinweis zu den archäologischen Bodenfunden ergänzt.

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

Die redaktionellen Hinweise zum Planentwurf werden beachtet. Der Anhang zum Umweltbericht wird ergänzt.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind nicht betroffen. Es sind keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur möglichen Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Luftbildauswertung wird verzichtet, da bereits eine Siedlungsentwicklung im Anschluss an das Plangebiet vorhanden ist und keine Hinweise auf Kampfmittel vorliegen. Zum Umgang mit Kampfmitteln wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, da keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Bezirksstelle OL-Nord

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer zur Geruchsituation werden in die Begründung eingearbeitet.

Ammerländer Wasseracht

Der Hinweis zum Einzugsbereich wird beachtet, der Entwässerungsplan wird angepasst. Die Hinweise zur Entwässerung werden beachtet und in die Begründung eingearbeitet.

EWE Wasser GmbH

Im folgenden Bauantragsverfahren ist zu klären, welche zusätzlichen Schmutzwassermengen eingeleitet werden sollen. Die EWE WASSER ist in die weitere Planung mit einzubeziehen. Die Schmutzwasserentsorgung wird in der Erschließungsplanung nachgewiesen; die EWE Wasser wird beteiligt.

OOWV

Die Hinweise zur den Versorgungsleitungen werden in der Erschließungsplanung beachtet. Die Leitung befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

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

EWE Netz GmbH

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

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

Das RROP Ammerland 1996 sieht vor, dass die regionale Wirtschaft im Landkreis Ammerland weiterzuentwickeln ist. Daher ist die qualitative und strukturelle Verbesserung und bedarfsgerechte Ergänzung des vorhandenen Angebotes zu unterstützen.

Im Rahmen der Bestandspflege sollen mittelständische Strukturen und eine ausgewogene Branchenverteilung im Landkreis erhalten und die Entwicklungspotentiale ausgeschöpft werden. Zur Sicherung und Erweiterung von Arbeitsstätten sollen die räumlichen Voraussetzungen für die Modernisierung von Gebäuden sowie Möglichkeiten zur vorausschauenden Standortsicherung genutzt werden. Die Gemeinde Wiefelstede kann somit die regionale Wirtschaftsstruktur stärken.

Trotz der Lage in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft, gewichtet die Gemeinde Wiefelstede den Belang der wirtschaftlichen Entwicklung höher als den Belang der Landwirtschaft.

Mit der Erweiterung des Gewerbebetriebes wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung der Erfüllung dieser raumordnerischen Zielsetzung Rechnung getragen. Zudem befindet sich

das Plangebiet an einer Hauptverkehrsstraße mit regelmäßiger Bedienung durch den Busverkehr. Der Erweiterung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung stattfinden.

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die vorhandenen Flächen werden planungsrechtlich für die Nutzung und Erweiterung des Lagerbetriebes gesichert. Zur Vermeidung weiterer Inanspruchnahme von Siedlungsflächen wird die Erweiterung des bestehenden Betriebes unterstützt. Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Betriebes werden herangezogen, um die zusätzliche Lagerhalle zu errichten und den betrieblich notwendigen Stellplatznachweis zu erbringen.

Der Belang der Schaffung eines Gewerbegebietes auf bisherigen Landwirtschaftsflächen wird höher gewichtet als der Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der die weitere Entwicklung der Gemeinde Wiefelstede verringern würde. Zudem befindet sich der Großteil der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen außerhalb der zentralen Ortslagen. Im Verhältnis dazu werden diese durch die Erweiterung eines Gewerbebetriebes in Wiefelstede nicht erheblich eingeschränkt; die Umwandlung in Bauflächen erfolgt nur in dem notwendigen Umfang. Die Gemeinde Wiefelstede ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung, als auch auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen wird.

3.2.3 Verkehrliche Belange

➢ **Verkehrliche Anbindung**

Die Flächen im Plangebiet werden an die „Wiesenstraße“ mit Anbindung an die „Gristeder Straße“ (L 825) angebunden. Die für den Lagerbetrieb erforderlichen Stellplätze können über die vorhandene Zufahrt auf dem bereits erschlossenen Grundstück angebunden werden.

➢ **ÖPNV-Versorgung**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die Beförderung von Schülern erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Wiefelstede – Am Schützenplatz“, die sich ca. 200 m südöstlich befindet. Die Haltestelle wird durch die Linien 370

und den Nachtbus N31 bedient, die Anbindungen in Richtung Rastede und Bad Zwischenahn ermöglichen.

Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

Die Bushaltestelle „Kirchstraße“ mit der Linie 330 (Conneforde – Wiefelstede – Oldenburg) liegt östlich in 550 m Entfernung und ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

3.2.4 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Planbereich ist aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung bereits vorbelastet. Den nordöstlich angrenzenden Flächen mit Wohngrundstücken ist aufgrund der dörflichen Strukturen und der Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche der Schutzanspruch eines Mischgebietes zuzuordnen. Ein Nebeneinander von Mischgebieten und Gewerbegebieten ist nach den allgemeinen Grundsätzen einer städtebaulichen Planung grundsätzlich zulässig. Zudem wird das Gewerbegebiet dahingehend eingeschränkt, dass nur Betriebe und Betriebsteile, deren Emissionen nicht wesentlich stören, zulässig sind und somit auf den Störgrad eines Mischgebietes zurückgestuft.

Es wurde ein Schallschutzgutachten der Firma itap[1] zur Kontingentierung des Gewerbelärms erstellt. In diesem Gutachten wurde untersucht, welche gewerblichen Geräuschimmissionen maximal im Plangebiet verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten an den umliegenden schutzwürdigen Wohnbebauungen kommt. Zusätzlich wurden die zukünftigen Gesamtgeräuschimmissionen nach der geplanten Betriebserweiterung einschließlich der Auswirkungen des betrieblichen Verkehrs an der umliegenden Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Als Vorbelastung wurden relevante Nutzungen mit Lärmentwicklung im Umfeld berücksichtigt.

1 itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (11.11.2019): Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 141 I der Gemeinde Wiefelstede. Projekt-Nr. 3547-19-a-pw. Oldenburg. 34 S.

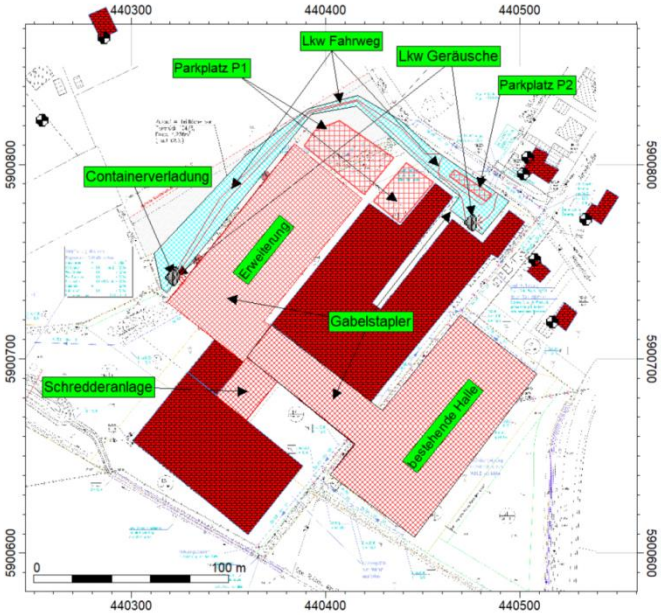


Abbildung 6: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung (itap (11.11.2019), S. 30)

Für den Gewerbebetrieb ist nachzuweisen, dass die von ihm verursachten Immissionen die zur Verfügung stehenden Kontingente an den schutzwürdigen Nutzungen nicht überschreiten. Hierbei wurden zur üblichen Betriebszeit von 7:00 bis 17:30 Uhr der Lkw-Verkehr zur Anlieferung, der Transport der Container mit Gabelstapler sowie Parkbewegungen auf dem Mitarbeiterparkplatz als relevante Geräuschquellen berücksichtigt. Die Untersuchung hat ergeben, dass die zulässigen Immissionskontingente an allen Immissionspunkten unterschritten werden. In der Untersuchung wurde festgestellt, dass sich durch den betriebsbedingten Verkehr keine relevante Geräuschbelastung ergibt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Einhaltung der Richtwerte an der schutzwürdigen Bebauung ist ein Emissionskontingent von 56,5 / 41,5 dB(A) tags/nachts pro m² zulässig. Dieses wird im Bebauungsplan festgesetzt.

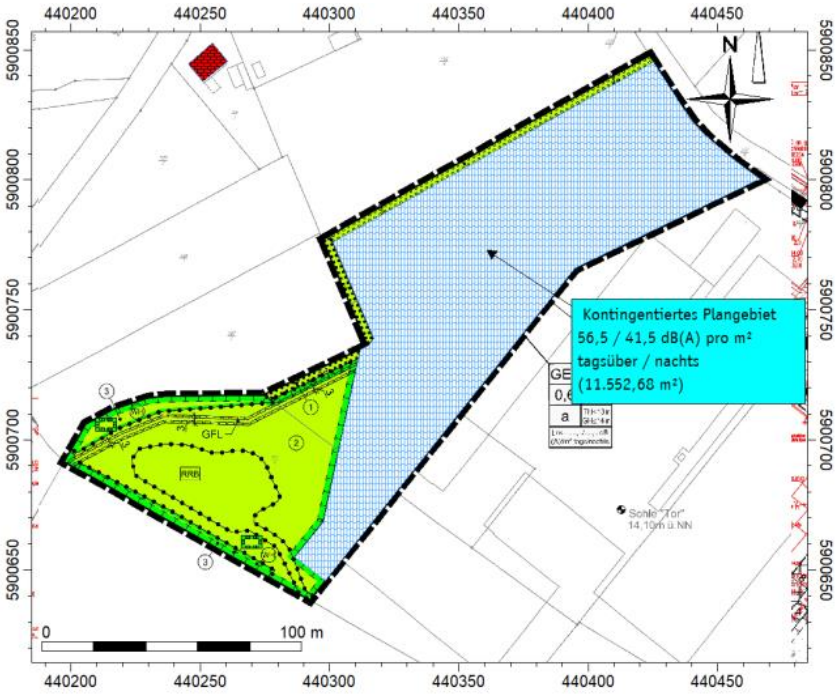


Abbildung 5: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung (itap (11.11.2019), S. 35)

Vorhalten nicht kontingentierter Gewerbeflächen

Es liegt ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 vor. Demnach ermöglicht der § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Selbst bei einer baugebietsinternen Gliederung muss gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Somit muss es in einem Gewerbegebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen oder ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen, damit die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

Es besteht jedoch die Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet - auf der Grundlage einer städtebaulichen Gliederungskonzeption der Gewerbe- und Industriegebiete - noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet im Gemeindegebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten.

Die Gemeinde Wiefelstede hat ihre Gewerbegebiete dahingehend überprüft. So besteht u.a. die Bebauungspläne Nr. 37 „Gemeinde Wiefelstede – Bäke“ im Ort Wiefelstede, der auch Gewerbegebiete ohne Lärmemissionskontingente bzw. sonstige Einschränkungen ausweist. Insofern sind die schalltechnischen Beschränkungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ zulässig.

Verkehrslärm

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der "Wiesenstraße" und eines entsprechenden Abstandes zur viel befahrenen "Gristeder Straße" sind schalltechnische Auswirkungen durch diese Verkehrswege nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen aus umliegenden Hoflagen und Tierhaltungsbetrieben sind nicht zu erwarten. Die Landwirtschaftskammer wurde am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 28.10.2019 folgendes mitgeteilt:

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im März 2018 mittels einer Ausbreitungsrechnung beurteilt. Die Ausbreitungsrechnung erfolgte auf Basis der von den v. g. landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen. Anhand des Immissionsschutzgutachtens vom 20.03.2018 kann abgeleitet werden, dass im Geltungsbereich der 128. Flächennutzungsplanänderung der gemäß GIRL gegenüber einem Gewerbegebiet heranzuziehende Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Somit sind Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Geruchsimmissionen nicht zu erwarten.

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet unterliegt in der aktuellen Ausprägung auf den südlichen Teilflächen bereits den Festsetzungen als Gewerbegebiet und als private Grünflächen mit Erhalt und Maßnahmenflächen des Bebauungsplanes Nr. 141. Die nördliche Erweiterungsfläche unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung, zum bestehenden Gewerbestandort ist eine Baum-Strauchhecke ausgebildet. Nach Westen begrenzt eine markante Strauch-Baum-Wallhecke das Plangebiet zur angrenzenden Landschaft. Im Osten verläuft die Wiesenstraße.

Schutzwürdige Böden sind nicht ausgeprägt. Im Osten grenzt das Wasserschutzgebiet an, innerhalb der Maßnahmenflächen befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches sich naturnah entwickelt hat.

Eingriffsbeurteilung

Durch die Planung zur Gewerbegebietserweiterung wird eine Neuversiegelung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf privaten Grünflächen und nicht überbaubaren Gewerbeflächen (Stellplätze etc.) des bestehenden Betriebes ermöglicht. Die verbleibenden Grünflächen werden gesichert und durch weitere Eingrünungsmaßnahmen ergänzt.

Dennoch wird der Umfang der Grünflächen gegenüber dem Planungsrecht verringert. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt.

Externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich. Zudem verliert die Wallhecke im Nordwesten durch die heranrückende Bebauung ihren Schutzstatus und eine kleine Teilfläche geht verloren, so dass zusätzlich eine Wallheckenkompensation umzusetzen ist. Der Ausgleich erfolgt auf der Kompensationsfläche an der Gristeder Straße (Gemarkung Wiefelstede, Flur 11, Flurstück 41).

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Entlang der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufen Wallhecken.[2]

Diese als geschützte Landschaftsbestandteile geschützten Wallhecken werden entweder innerhalb der privaten Grünflächen im Westen erhalten, bzw. werden im Wesentlichen als Randeingrünung übernommen und als Grünfläche und Fläche zum Erhalt festgesetzt. Während die innerhalb der Grünfläche integrierte Wallhecke auch den Schutzstatus behält, verliert die randliche Wallhecke im Nordwesten durch die heranrückende Bebauung den Schutzstatus und wird entsprechend kompensiert.

Das nächstgelegene Schutzobjekt (Naturdenkmal: Eiche) befindet sich rund 220 m nordöstlich des Plangebietes. Weiterhin befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroh (LSG WST 00097) rund 1,8 km sowie das Naturschutzgebiet Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke (NSG WE 00279) rund 2,4 km südlich des Plangebietes.[3]

FFH Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Mansholter Holz, Schippstroht* (EU-Kennzahl: 2714331) liegt rund 2,2 km südlich des Plangebietes. Das Gebiet ist aufgrund des repräsentativen Vorkommens von feuchtem Eichen-Hainbuchenwald und hervorragend ausgeprägtem Erlen-Eschenwald geschützt. Weiterhin ist eine eichenreiche Tieflandausprägung des Hainsimsen-Buchenwaldes in der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest vorzufinden.

2 Landkreis Ammerland (o. J.) Übersichtskarte der Wallhecken im Ammerland. Abrufbar unter: https://www.ammerland.de/Landkreis/Kreisverwaltung/Fach%C3%A4mter/Amt-f%C3%BCr-Umwelt-und-Wasserwirtschaft/index.php?object=tx,2843.10500.1&NavID=2843.265.1&La=1 (Zugriff: September 2019)

3 Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)

Als Gefährdung werden die auf erheblichen Teilflächen bestehenden Forsten aus standortfremden Baumarten und die Entwässerung durch begradigte und eingetiefte Bachläufe angegeben.[4]

Aufgrund der Distanz zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet sowie der bestehenden und geplanten Nutzung im Geltungsbereich sind negative Auswirkungen auf die Schutzziele und Zwecke des FFH-Gebietes nicht ersichtlich.

Weitere FFH-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von über 5 km. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet liegt rund 13 km nordöstlich des Plangebietes.[5] Aufgrund der großen Distanz sind negative Auswirkungen nicht ersichtlich

Es ist eine Natura 2000-Verträglichkeit gegeben.

Hinweise zum Artenschutz

Unter Beachtung der Vogelbrutzeiten und von Quartierskontrollen stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanes dauerhaft entgegen.

3.2.6 Belange der Landwirtschaft

Der nördliche Teil des Plangebietes und seine Umgebungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt und prägen mit ihren Flächen sowie begleitenden Strukturen (Hecken, Gräben und Hofstellen) die Kulturlandschaft. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren und die zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit wird verkleinert.

Es handelt sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich, die jedoch unmittelbar an den bestehenden Gewerbebetrieb angrenzen. Die Abgabe der Flächen basiert auf Freiwilligkeit, wodurch wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Die Gemeinde Wiefelstede räumt der wirtschaftlichen Entwicklung des Ortes eine höhere Bedeutung gegenüber den Belangen und Bedarfen der Landwirtschaft ein. Die Planung steht den Belangen der Landwirtschaft somit nicht entgegen.

3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Aufgrund einer geringen Neuversiegelung durch die Bauflächen wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet kommen wird.

4 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)
5 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)

Zur Prüfung der Belange der Oberflächenentwässerung wurde in Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland ein Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Heinzelmann [6] erstellt. Im Entwässerungskonzept ist die Erweiterung des bestehenden zentralen Regenrückhaltebeckens im Westen des Plangebietes vorgesehen. Dieses verfügt derzeit über ein Rückhaltevolumen von ca. 360 m³ (Stand 2013). Das Wasser wird gedrosselt in einen Kanal DN 700 abgegeben, der von der „Wiesenstraße“ kommend das Grundstück nach Westen durchläuft und kurz hinter der Einleitstelle aus dem Becken in ein Gewässer III. Ordnung (Wzg. Nr. 5.09.01) der Ammerländer Wasseracht einleitet. Der 700er Kanal obliegt der Gemeinde Wiefelstede und entwässert neben dem Gelände des Lagerbetriebes weitere Siedlungsflächen nordöstlich der „Wiesenstraße“. Teile der nördlichen Flächen des Lagerbetriebes entwässern ungedrosselt in den 700er Kanal in der „Wiesenstraße“.

Die Eignung des Bodens als Baugrund wurde bisher nicht erkundet. Im weiteren Planungsverlauf wird eine Baugrunderkundung empfohlen. Derzeit ist davon auszugehen, dass hoch anstehender Geschiebelehm und ein hoher Grundwasserstand vorliegen, die eine ganzjährige Versickerung im Gebiet ausschließen. Für den Hallenneubau ist eine zusätzliche Rückhaltung erforderlich. Das Oberflächenwasser soll daher über das vorhandene Regenrückhaltebecken in den 700er Kanal eingeleitet werden, das vorhandene Becken soll in nordöstlicher Richtung um dieses Volumen erweitert werden. Entsprechend der prognostizierten Niederschläge über einen Zeitraum von T = 10 Jahren ergibt sich ein (zusätzlich) benötigtes Speichervolumen des Beckens von ca. 310 m³.

Für den Ablauf ist zudem die Dimensionierung der Drosselöffnung DN 100 zu prüfen, die ggf. aufgrund höherer Wassermengen zu vergrößern ist. Aktuell verläuft der 700er Kanal im Bereich der geplanten Halle und muss daher mit mindestens 3,0 m Abstand zum Hallenneubau umgelegt werden. Die Umlegung des Wasserzuges wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die wasserrechtlichen Maßnahmen werden vor der Erweiterung des Gewerbegebietes durchgeführt. Die Dachentwässerung muss in die Grundstücksentwässerungskanalisation DN 300 bzw. 400 eingeleitet werden und darf nicht dem 700er Kanal zugeführt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 141 I und der 128. Flächennutzungsplanänderung liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers III. Ordnung Wasserzug-Nr. 5.06.03 (Oberlauf Auebach). Die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers Auebach ist begrenzt und kann bei eintretenden Hochwasserabflüssen überschritten werden. Es wird daher seitens der Ammerländer Wasseracht empfohlen, den Abfluss aus dem Rückhaltebecken B-Plan 141 und dessen geplante Erweiterung (B-Plan 141 I) nicht zu erhöhen und das für die Erweiterung erf. Rückhaltevolumen hierauf abzustimmen. Das Bebauungsplangebiet Nr. 141 I ist an vorhandene Entwässerungs- und Rückhalteeinrichtungen des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 141 anzuschließen. Die Ammerländer Wasseracht stimmt dem Bebauungsplan Nr. 141 I bei Regelung der wasserwirtschaftlichen Belange gemäß dem Konzept zur Oberflächenentwässerung des Ing.-Büros Heinzelmann vom September 2019 zu. Das Entwässerungskonzept ist Grundlage für diesen

6 Ing.-Büro Heinzelmann (18.09.2019): Lager 3000 GmbH, Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 141 I, „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“. Entwässerungskonzept. Projektnr.: 1499. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.

Bebauungsplan und wird entsprechend beachtet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer ist auf Grundlage des v.g. Entwässerungskonzeptes rechtzeitig zu beantragen. Erforderliche wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind vor einer Bebauung des Plangebietes herzustellen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

- **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Plangebiet abgeführt.

- **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III B des Wasserwerkes Nethen. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 3,0 km nordöstlich des Plangebietes. Die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 ist zu beachten. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

Aus Sicht des vorsorgenden Grundwasserschutzes bestehen Bedenken grundsätzlicher Art gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten. Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von dem geplanten Bau der Lagerhalle und der Stellplätze ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung des Geländes.

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.

Sollten die Baumaßnahmen - wie geplant - umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Bauarbeiten auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wassergewinnungsgebietes hingewiesen werden.

Auf der Baustelle müssen ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.

b) während der Nutzung:

— Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung

— erhöhtes Transportaufkommen und u. U. Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie z. B. Kraftstoffe,

— Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe

— unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf Hof- und Grünflächen,

— Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,

— Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern.

Grundsätzlich sind an Baumaßnahmen in Wasserschutz- und gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

— Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten",

— Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV),

— Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-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).

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft wird durch diese Planung nicht hervorgerufen.

3.2.8 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den

Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ trifft in diesem Sinne Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzen in diesem bereits durch bauliche Nutzungen vorbelasteten Raum und widerspricht den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Planung im Anschluss an bestehende Bebauung vorgenommen wird und keine Neuansiedlung in einem baulich nicht vorgeprägten Bereich erfolgt. Zudem wird hier eine nach BauNVO maximal zulässige Versiegelung ermöglicht und somit eine Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen vermieden, die lediglich in geringem Umfang in Anspruch genommen und zum Teil bereits innergebietlich kompensiert werden.

3.2.9 Archäologische Denkmalpflege

In der Nähe des Plangebietes gibt es bereits einen archäologischen Bodenfund (1939, Feuersteinbeil). Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries, (Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Telefon: 0441 799 2120, Telefax: 0441 799 2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen ist.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, den vorhandenen Gewerbestandort zu sichern, wird im Plangebiet ein gemäß § 8 BauNVO eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind daher allgemein Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Das Gewerbegebiet wird dahingehend eingeschränkt, dass nur Betriebe und Betriebsteile zulässig sind, die die umliegenden Wohnnutzungen nicht wesentlich stören.

Da das Plangebiet außerhalb der im Einzelhandelsentwicklungskonzept Ammerland festgelegten integrierten Lagen liegt und die Planung zur Bestandssicherung und Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes mit dem Schwerpunkt der Lagerung und Archivierung dient, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt, um für die geplanten Anlagen eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes zu sichern.

Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gebäude in abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig, um eine ausreichende Dimensionierung der Hallenbauten zu ermöglichen.

Orientiert an den bereits bestehenden Lagergebäuden in der Umgebung ist die maximale Gebäudehöhe mit 14 m festgesetzt. Zudem darf die Traufhöhe eine maximale Höhe von 13 m nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Betriebsgelände (Sohle Tor) und der Oberkante der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist auf NN bezogen und in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der Höhenentwicklung der bestehenden Hallenbauten, sodass sich der neue Baukörper in das Gewerbegebiet einfügt. Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

Das geplante Baufeld ist entsprechend den Plänen des Hallenneubaus mit einer Länge von 105 m sowie einer Breite von 53 m vorgegeben. Die überbaubaren Flächen sichern eine großzügige Ausnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet.

4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen (Dorfgebiet (MD) nördlich und Mischgebiet (MI) östlich) vor Lärmimmissionen werden auf Grundlage des Lärmimmissionsschutzgutachtens zusätzliche Festsetzungen in Form von flächenbezogenen Emissionskontingenten getroffen. Gemäß schallgutachterlichen Vorgaben sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden angegebenen Emissionskontingente Lek (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten, zulässig.

Emissionskontingente L_{EK} für das Plangebiet

Emissionskontingente in dB(A) pro m²		Quellfläche F in m²	Gebietsausweisung
L_{EK}, Tag	L_{EK}, Nacht		
56,5	41,5	11.553	GEe

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsaufpunkt und ausschließlich unter der Berücksichtigung des Abstandmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung durchgeführt worden.

4.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die bereits im Bebauungsplan Nr.141 festgesetzten, westlich gelegenen privaten Grünflächen, das vorhandene Regenrückhaltebecken werden übernommen und im Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie die randlichen Wallhecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild und zur Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die im Nordwesten bestehenden Gehölzbestände (**M1**) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen. Unter Einbeziehung der bestehenden Bäume sind Einzelpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und zu unterhalten.

Auf der privaten Grünlandfläche im Südwesten (Maßnahmenfläche **M2** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen und eine extensive (mesophile) Grünlandnutzung herzustellen. Dieses ist aufgrund der durch die Planung gestiegenen Versiegelung entsprechend des Gutachtens zu vergrößern.

Die randlichen Wallhecken (**M3**) am westlichen Plangebietsrand sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf der privaten Grünfläche im Norden (**M4**) ist eine standortgerechte Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf einem Wall herzustellen. Innerhalb der 3 m breiten Fläche ist der Wall entsprechend nachfolgender Gehölzliste zu bepflanzen. Die Anpflanzung erfolgt in einem Pflanzabstand von etwa 1 m mit Sträuchern. In einem Abstand von etwa 5 m sind standortgerechte Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind zu ersetzen.

Gehölzliste für Gehölzpflanzungen

Baumarten		**Sträucher / niedere Bäume**	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula	Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Craetaegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica	Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
		Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**17.432 m²**
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	11.462 m²
Private Grünfläche	5.970 m²
Davon: Maßnahmenfläche **M1**	248 m²
Davon: Maßnahmenfläche **M2**	3.236 m²
Davon: Maßnahmenfläche **M3**	738 m²
Davon: Maßnahmenfläche **M4**	423 m²
Davon: Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	1.325 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Für diese Erweiterung des Gewerbegebietes hat die Gemeinde Wiefelstede gemäß § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz (NBrandSchG) den **Grundschutz an Löschwasser** - lt. W 405 DWGV von 96m3/h für die Dauer von 2 Stunden - sicherzustellen.

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

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

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

Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über die Internetseite abgerufen werden.

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	23.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	23.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	18.10.2019
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	02.10.2019 04.11.2019
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 141 I

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

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 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.

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ dem bestehenden Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wiefelstede, südwestlich der Wiesenstraße. Das Plangebiet umfasst ein Grünland und einen Abschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141. Mit dem Bebauungsplan Nr. 141 I sind die folgenden Flächenfestsetzungen verbunden:

Gesamt	**17.432 m²**
Gewerbegebiet	11.462 m²
Private Grünflächen	5.970 m²
davon Fläche 1; Fläche zum Erhalt	248 m²
davon Fläche 2; Maßnahmenfläche	3.236 m²
davon Fläche 3, Maßnahmenfläche mit Wallhecke	738 m²
davon Fläche 4, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	423 m²
davon Regenrückhaltebecken	1.325 m²

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine Traufhöhe von maximal 13 m und eine Gebäudehöhe von maximal 14 m begrenzt.

Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I wird für die nördliche Teilfläche die 128. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (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. [§ 1 Abs. 5 BauGB]	Das Plangebiet umfasst neben einem Grünland auch einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141. Der ortsansässige Betrieb möchte sich an seinem bestehenden Standort erweitern. Daher kann keine Innenentwicklung durchgeführt werden.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]	Für die Planung wurde zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein schalltechnischer Bericht erstellt. Innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung befindet sich kein Störfall-Betrieb. Zudem wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein Störfall-Betrieb vorbereitet.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen … die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]	Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu der Höhe der baulichen Anlagen. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechen denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Planung passt sich somit an die bestehenden, gewerblichen Strukturen an.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes … [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]	Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Mansholter Holz, Schippstroht* (EU-Kennzahl: 2714331) liegt rund 2,2 km südlich des Plangebietes.[7] Weitere FFH-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von über 5 km. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet liegt rund 13 km nordöstlich des Plangebietes.[8] Aufgrund der Entfernung und der bestehenden Strukturen und Nutzung in der Zwischenzone sind negative Auswirkungen auf die Schutzziele und Zwecke des FFH-Gebietes nicht ersichtlich. Eine Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

7 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)

8 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)

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. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)	Die Erweiterung des Gewerbebetriebes wird räumlich begrenzt. Da sich der ansässige Betrieb an dessen Standort erweitern möchte, ist eine Innenentwicklung nicht möglich.
Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)	Für die Planung wird zum Teil ein Grünland in Anspruch genommen. Da sich der ortsansässige Gewerbebetrieb an dessen Standort erweitern möchte, stimmt die Gemeinde der Gewerbeentwicklung zu.
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. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]	Die klimarelevanten Grünflächen mit den umgebenden Gehölzen und der Maßnahmenfläche im Westen werden im Wesentlichen übernommen. Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz sind derzeit nicht vorgesehen.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
Natur und Landschaft sind 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 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. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*	Durch die Planung werden ein Grünland und im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte private Grünflächen überplant. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden müssen.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
Entlang der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufen Wallhecken.[9] *Diese als geschützte Landschaftsbestandteile geschützten Wallhecken werden entweder innerhalb der privaten Grünflächen im Westen erhalten, bzw. werden im Wesentlichen als Randeingrünung übernommen und als Grünfläche und Fläche zum Erhalt festgesetzt. Während die innerhalb der Grünfläche integrierte Wallhecke auch den Schutzstatus behält, verliert die randliche Wallhecke im Nordwesten durch die heranrückende Bebauung den Schutzstatus und wird entsprechend gesichert.* *Das nächstgelegene Schutzobjekt (Naturdenkmal: Eiche) befindet sich rund 220 m nordöstlich des Plangebietes. Weiterhin befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Bäkental der Halfstedet, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroh (LSG WST*	

9 Landkreis Ammerland (o. J.) Übersichtskarte der Wallhecken im Ammerland. Abrufbar unter: https://www.ammerland.de/Landkreis/Kreisverwaltung/Fach%C3%A4mter/Amt-f%C3%BCr-Umwelt-und-Wasserwirtschaft/index.php?object=tx,2843.10500.1&NavID=2843.265.1&La=1 (Zugriff: September 2019)

00097) rund 1,8 km sowie das Naturschutzgebiet Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Brokeler Bäke (NSG WE 00279) rund 2,4 km südlich des Plangebietes.[10]
Landesweite Naturschutzprogramme
Ein kleiner Abschnitt des südlichen Plangebietes befindet sich im Bereich der Auen der WRRL-Prioritätsgewässer.[11]
Ziele des speziellen Artenschutzes
Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]	Es wurde ein schalltechnischer Bericht erstellt. Im Ergebnis werden zur Nachbarschaftsverträglichkeit Emissionskontingente festgesetzt.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]	Zum Schutz des Bodens wird der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß festgesetzt (GRZ von 0,6), dennoch sind auf den zusätzlich versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten. Diese sind als Eingriff zu bewerten.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]	Zur Neuordnung der Entwässerung und zur schadlosen Oberflächenentwässerung des Plangebietes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das im Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken muss vergrößert werden.

Landschaftsplanung
Ein Landschaftsplan der Gemeinde Wiefelstede liegt nicht vor. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) werden für das Plangebiet keine Entwicklungsziele und Maßnahmen dargestellt.[12]

10 Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)
11 Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)
12 Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.

zu beachtende Ziele der Raumordnung
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes (IIIB – Nethen) für Trinkwassergewinnung und Wasserschutzgebiet. Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Flächen um die Gemeinde Wiefelstede sind aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Ein wichtiges raumordnerisches Ziel des RROP 1996 Ammerland ist die Förderung mittelständischer Betriebe. Die Planaufstellung entspricht somit in den sonstigen Planaussagen vollständig den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, 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[13]. 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,*

13 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.

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)[14]: *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[15], 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 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 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Vögel (alle Arten besonders geschützt gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie): Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen kann das Vorkommen von gehölz- und höhlenbrütenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Insbesondere auf der Wallhecke im Nordwesten auf der Grundstücksgrenze und der alten Eichen innerhalb des Siedlungsgehölzes sind bei der Bestandsaufnahme zur Biotopstrukturen in den markanten Altbäumen Totholzbestände sowie Höhlen festgestellt worden, die auf das Vorkommen von Höhlenbrütern schließen lassen.

14 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434
15 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Auf den Grünflächen im Osten mit dem Regenrückhaltebecken, welches sich naturnah entwickelt hat, sind auch weitere Arten der offenen und halboffenen Landschaften zu erwarten.

Für die Erweiterungsfläche im Norden, die als Intensivgrünland genutzt wird, wird eine Bedeutung für Offenlandbrüter aufgrund der umgebenden Strukturen des Gewerbegebietes, der Straße und des einrahmenden Gehölzbestandes nicht erwartet.

Auch weisen die Gebäude des Plangebietes kein hohes Potential für Gebäudebrüter auf.

Insgesamt sind jedoch aufgrund des Siedlungsraumes und der Nutzung durch den Menschen Vorkommen störungstoleranter Arten – insbesondere von Gehölzbrütern - anzunehmen. Hinweise auf bestimmte Arten liegen jedoch nicht vor.

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt gemäß FFH-Richtlinie): In dem rückwärtigem Gehölzbestand sind einzelne Gehölze ab einem Stammdurchmesser von 0,3 m bis 0,5 m ausgeprägt und auch Totholzbestand ist vorhanden, so dass zumindest Zwischenquartiere in Spalten und Höhlen von gehölzbesiedelnden Fledermausarten nicht grundsätzlich auszuschließen sind.

Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich Hallenbauten, ein besonderes Potential an Quartieren ist nicht abzuleiten. Ein höheres Quartierspotential besteht auf den Hofstellen Im Norden, so dass dem Plangebiet, insbesondere entlang der Baumreihen und der Grünfläche dem Rückhaltebecken eine Jagdfunktion zukommen kann.

Amphibien: Artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten sind nicht zu erwarten. Die rückwärtige Maßnahmenfläche mit dem Regenrückhaltebecken lässt das Vorkommen von Arten wie Erdkröte oder Grasfrosch erwarten.

Weitere artenschutzrechtliche Artgruppen sind aufgrund der bestehenden Bebauung und intensiven Nutzung weitgehend auszuschließen.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Geprüft wurden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot: (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Dieser Verbotstatbestand kann durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit vermieden werden. Die Baumfällungen und baufeldvorbereitende Maßnahmen im Plangebiet sind gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 und 3 BNatSchG zwischen dem 1.3. und dem 30.9. unzulässig.

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Fledermausquartiere können aufgrund des Baumbestandes nicht sicher ausgeschlossen werden, zumal für einige Arten eine hohe Dynamik der Quartiersbesiedlung anzunehmen ist. Bei größeren Laubbäumen ab einem Stammdurchmesser von etwa 0,4 m sind sowohl Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Fledermausquartiere in Spalten und Höhlen nicht auszuschließen, so dass vor Fällung eine Kontrolle auf tatsächlichen Besatz durchzuführen ist – unabhängig von dem o.g. Zeitraum.

2. Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG):

Da das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet anschließt und von Straßen und von dörflichen Strukturen und Wohnbebauung eingerahmt wird, ist nicht von erheblichen Störungen der in den verbleibenden Bäumen und Grünflächen ggf. brütenden Vogelarten auszugehen.

Eine erhebliche Störung, wodurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert würde, ist nicht abzuleiten.

3. Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Neben der Wallhecke weist auch das Siedlungsgehölz im Nordwesten des Plangebietes neben Nadelgehölzen auch einzelne, markante Eichen, Birken und in der Strauchschicht auch Holunder, etc. auf. Dieser Bestand sowie der der auf der Grundstücksgrenze im Norden ausgebildete Gehölzbestand wird nicht als zu erhalten festgesetzt, so dass von einem Verlust des Bestandes einschließlich der Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszugehen ist. An artenschutzrelevanten Arten können Gehölzbrüter (auch Höhlenbrüter) und ggf. Fledermäuse betroffen sein.

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare oder quartiersuchende Fledermausarten auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. Zudem wird auf der nördlichen Plangebietsgrenze ein Gehölzbestand neu angelegt, so dass mit dem Erhalt des Gehölzbestandes ein Ausweichen anzunehmen ist.

Für anspruchsvollere gehölzbrütende Arten würde ein Verlust der Gehölze den Verlust von Brutplätzen, ggf. von Quartieren bedeuten. Daher ist bei einem Verlust von markanten Einzelgehölzen mit Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich, im räumlichen Zusammenhang Nistkästen und Quartiershilfen anzubringen, um die Funktion aufrechterhalten zu können. Darüber hinaus bestehen im weiteren Umfeld weitere vergleichbare Gehölzbestände, so dass mit Umsetzung der Maßnahmen im Gebiet einschließlich der Nist- und Quartiershilfen die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang auch für diese Arten anzunehmen ist.

Es kann somit angenommen werden, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden können und diese der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

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 (Basisszenario)

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] für den Bebauungsplan 141 I erfasst.[17] Dieser beinhaltet den Geltungsbereich der 128. Flächennutzungsplanänderung. Die Bestandserfassung erfolgte im Sommer 2019. Der Biotoptypenplan wird als Anlage beigefügt.

derzeitiger Zustand

Biotoptyp	Ausprägung
Nördliche Erweiterungsfläche	
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	Am nordwestlichen Grundstücksrand ist rückwärtig eine Strauch-Baum-Wallhecke ausgeprägt. In der Baumschicht dominieren Eichen (Stammdurchmesser etwa 0,8), darüber hinaus kommen Ebereschen, Stechpalme (Ilex), Brombeere, Faulbaum etc. vor.
Einzelbaum/Baumreihe (HBA)	Der Siedlungsrand des jetzigen Gewerbebetriebes wird durch eine auf der Böschung und einem Wall angelegten Baumreihe aus einzelnen Hainbuchen, Eichen sowie Liguster geprägt.
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	Bei der Grünlandfläche handelt es sich um ein intensiv genutztes Ansaatgrünland. Vorherrschende Grasart ist Weidelgras.
Überlagerung mit Festsetzungsflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 141	
Westliche Grün- und	Umsetzung von Maßnahmen auf der westlichen Grünfläche mit

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

Maßnahmenfläche	schmalem Scherrasensaum, artenarmem Extensivgrünland (GE), Gehölzreihe und einrahmender Wallhecke im Norden und Westen und einem Regenrückhaltebecken (SX). Dieser Biotopkomplex wird vor allem durch die standortgerechten Gehölzreihen, auch der neu angelegten bzw. jungen Wallhecken sowie durch das sich naturnah entwickelte Regenrückhaltebecken geprägt.
Siedlungsgehölz, festgesetzt als Erhaltfläche	Bei der im Ursprungsplan mit einer 1 gekennzeichneten Gehölzfläche handelt es sich um ein Siedlungsgehölz, das neben Nadel- und Ziergehölzen (wie Rhododendron) auch Alteichen und Birken umfasst. Darüber hinaus sind Holunder und Efeu ausgeprägt. Im Norden und Westen geht der Bestand in die angrenzenden Wallhecken Baum-Strauchhecke über.
Sonstige befestigte Fläche (OF)	Das Gewerbegebiet wird im Norden als gepflasterter Mitarbeiterparkplatz und Abstellfläche genutzt.
Gewerbegebiet (OGG)	Das Gewerbegebiet wird neben dem geklinkerten Bürogebäude durch kompakte größere Hallenbauten bestimmt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Intensivnutzung des Grünlandes auszugehen. Der Gehölzbestand am westlichen Rand und im Übergang zu dem bestehenden Gewerbegebiet wird bei Nichtumsetzung der Planung bestehen bleiben.

Auch ist eine Beibehaltung der Nutzung mit dem Stellplätzen und den gewerblichen Freiflächen sowie den Grünflächen anzunehmen, die auf Grundlage des Ursprungsplanes beruhen.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 17.432 m². Der nordwestliche Bereich des Plangebietes (rd. 4.945 m²) wird derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Der übrige Bereich unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141 und wird daher dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt im Plangebiet neben einem Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 auch Flächen zum Erhalt, Maßnahmenflächen und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken fest.

Der ursprüngliche Bodentyp des Plangebietes ist größtenteils mittlerer Pseudogley-Podsol, lediglich im südwestlichen Plangebiet ist tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor vorhan-

den.[18] Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist das Plangebiet zum Teil versiegelt. Der ursprüngliche Bodentyp ist in diesen Bereichen daher partiell überprägt.

Nach der BK 50 befindet sich das Plangebiet nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.[19]

Hinweise zu Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.[20]

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Nutzungsänderungen des Plangebietes nicht ersichtlich. Änderungen des Schutzgutes Fläche und Boden sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Grundwasserneubildungsrate (Referenzzeitraum 1981-2010) beträgt im nordöstlichen Plangebiet >150-200 mm/a, im Norden >250-300 mm/a, im Westen >300-350 mm/a und im Süden >50-100 mm/a. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel bewertet.[21] Der Grundwasserkörper Leda-Jümme Lockergestein rechts wird bezüglich des chemischen Zustands als schlecht und hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes als gut bewertet.[22] Das östliche Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet und im Trinkwasser-Prioritätsprogramm Nethen.[23]

Das Plangebiet befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.[24]

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft zudem, außerhalb des Geltungsbereiches, ein Graben.[25]

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser nicht ersichtlich.

18 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: September 2019)
19 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: September 2019)
20 NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: September 2019)
21 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: September 2019).
22 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – WRRL (Zugriff: September 2019)
23 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten - Hydrologie. (Zugriff: September 2019)
24 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten - Hydrologie. (Zugriff: September 2019)
25 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten - Hydrologie. (Zugriff: September 2019)

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Der Landkreis Ammerland befindet sich im Einflussbereich des Seeklimas Aufgrund der Nähe zur Nordsee und der vorherrschenden Luftzufuhr aus westlicher Richtung herrscht ein maritimes Klima mit warmen Sommern und milden Wintern[26]. Im Plangebiet betragen die durchschnittliche Jahrestemperatur etwa 9,1 °C und der durchschnittliche jährliche Niederschlag rund 790 mm.[27]

Gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland werden die Freiflächen des Plangebietes noch dem angrenzenden *Freilandklima im Hochmoor* zugeordnet. Diese zeichnen sich durch höhere Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen sowie höhere Windgeschwindigkeiten aus. Es ist auch von häufigerer Nebelbildung auszugehen. Die Ortslage Wiefelstede wird dem Stadtklima zugeordnet, dem auch die bestehenden gewerblichen Flächen zuzuordnen sind.

Das Kleinklima wird durch die Nutzung und Vegetation beeinflusst.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Das Landschafts- und Ortsbild wird insbesondere durch die großen und kompakten Hallenbauten des bestehenden Gewerbebetriebes bestimmt, während die ausgeprägten Gehölze eine Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum markieren.

An der Wiesenstraße in nördlicher Richtung schließen mit dem Grünland, den Wallhecken und anschließenden Siedlungsbereichen mit noch aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen bäuerliche Strukturen der Ammerländer Kulturlandschaft an.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

26 Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.
27 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima und Klimawandel. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: September 2019)

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet unterliegt aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes bereits Vorbelastungen durch Lärm aus der Gewerbenutzung und dem Verkehr an der Wiesenstraße. Den unmittelbar an die Erweiterungsfläche angrenzenden Nutzungen kommt ein Schutzanspruch eines Mischgebietes zu.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung der vorliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung ist keine Änderung der Lärmsituation zu erwarten, einschließlich der Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbegebiet.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Ein Hinweis auf Kulturgüter im Plangebiet liegt nicht vor.

Es wurde jedoch nach dem Oldenburger Jahrbuch (Sonderdruck Wiefelstede) in der Nähe des Plangebietes ein breitdicknackiges Feuersteinbeil mit rechteckigem Querschnitt als archäologischer Bodenfund gefunden. Im Fall von archäologischen Befunden ist das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Zu den sonstigen Sachgütern zählen das Grünland, der Gewerbebetrieb mit Nebenanlagen und das Regenrückhaltung.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich die derzeitige Nutzung bestehen bleiben. Änderungen bezüglich Kultur- und sonstige Sachgüter sind daher nicht ersichtlich.

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 Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang wird im Weiteren 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 während der Bau- und Betriebsphase 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 u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

- Versiegelung und Überbauung einer bisher als Grünland genutzten Fläche
- und Überlagerung und Inanspruchnahme von privaten Grünflächen.

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

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

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Intensivgrünlandfläche und die Strauch-Baumhecke, die das bestehende Gewerbegebiet im Norden abgrenzt, werden durch die baulichen Anlagen des Gewerbebetriebes und für die Stellplätze überplant.

Darüber hinaus werden auch Grünflächen, die im Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzt waren in Anspruch genommen, so dass es zu einem weiteren Verlust von Gehölzbeständen, einschließlich markanter Eichen, und von sonstigen Freiflächen mit Scherrasen und Extensivgrünlandflächen kommt. Somit ist von einem direkten und dauerhaften Verlust der Vegetation beginnend mit der Bau- und für die Dauer der Betriebsphase auszugehen, einschließlich der verlorengehenden Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Bestandteil im Biotopverbund.

Mit der heranrückenden Bebauung an die nordwestliche Baum-Strauch-Wallhecke ist mit einer Abnahme der Wechselwirkungen etc. auszugehen, so dass die zu erhaltende Wallhecke ihren Schutzstaus verliert und entsprechend auszugleichen ist.

Die Überplanung von Grünlandbiotopen und von Grünflächen mit Gehölzverlusten 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

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung. Durch die Versiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes, als Filter- und Puffermedium für stoffliche Einwirkung sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dauerhaft unterbunden. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Ein im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigender besonderer Schutzbedarf des Bodens liegt jedoch nicht vor.[28.]

Im Bereich der privaten Grünflächen und der bereits bestehenden Bebauung sind Änderungen bezüglich des Schutzgutes Boden nicht ersichtlich.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer Betroffenheit des Wasserhaushaltes. Zur Neuordnung der Entwässerung und zur schadlosen Oberflächenentwässerung des Plangebietes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das im Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken wird vergrößert.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind daher nicht ersichtlich.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Durch die zusätzliche Versiegelung wird das Klima kleinräumig innerhalb des Plangebietes verändert. Eine großräumige Änderung des Klimas ist jedoch nicht ersichtlich. Ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen werden durch die Festsetzung von privaten Grünflächen gesichert. Zudem wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die sich positiv auf das Kleinklima auswirkt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft sind nicht ersichtlich.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die Erweiterung des Plangebietes ermöglicht weitere bauliche Anlagen in Form von großflächigen, kompakten Hallenbauten.

Die zusätzliche Bebauung führt nicht nur zu einer Verschiebung des derzeitigen Siedlungsrandes nach Norden, sondern es kommt auch zu einer Reduzierung der im Ursprungsplan festgesetzten Grünflächen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden aber aufgrund der Vorbelastungen und der noch verbleibenden und ergänzenden Grünflächen an diesem Standort nicht ersichtlich.

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

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Der Standort ist durch Verkehrslärm und durch Gewerbelärm vorbelastet. Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Im Ergebnis werden Emissionskontingente festgesetzt.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass keine Auswirkungen abzuleiten sind. Die Auswirkungen auf Sachgüter umfassen neben der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auch bestehende gewerbliche Flächen.

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 mit Berücksichtigung finden.

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

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

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 Umweltwirkungen beigetragen:

- Erhalt des Gehölzbestandes auf der Baum-Strauchwallhecke im Nordwesten und Erhalt der Gehölzbestände und der neu anzulegenden Wallhecke am Siedlungsrand (Maßnahmen Nr. 1 und Nr. 3)
- Übernahme weiter Teile der Grünfläche / Maßnhmenfläche aus dem Ursprungsplan und Umsetzung von ergänzenden Rückhalteflächen (Maßnahme Nr. 2),
- Anpassung der Höhenfeststetzungen an den Bestand gewerblicher Bauten,

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:

- Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben bei der Baufeldfreimachung, insbesondere Beachtung der Brutzeiten bei Gehölzfällungen und Kontrolle von ggf. zu entfernenden Altbäumen auf besetzte Höhlen etc.

- So sollte unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen 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 oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte 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, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Altbaumbestände auf der Wallhecke sollten 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 vorhandene Wallhecke im Nordwesten sollte während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten 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 Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und den Boden.

plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Neuanlage eines Siedlungsrandes im Norden durch Anlage einer Feldhecke auf einem Wall mit Pflanzung standortgerechter Baum- und Straucharten nachstehender Gehölzliste.

Um eine dichte und vielfältige Ortsrandeingrünung zu erzielen, ist auf der 3 m breiten Fläche ein Wall aufzuschütten und zu bepflanzen. In einem Pflanzabstand von etwa 1 m sind Sträucher zu pflanzen, in einem Abstand von etwa 5 m sind zudem standortgerechte Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind zu ersetzen.

Gehölzliste für Gehölzpflanzungen

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula	Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Craetaegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica	Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
		Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags[29] vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, von Wertstufe 0 (wertlos) bis Wertstufe 5 (höchster Wert).

Für den Teilbereich des Plangebietes, der den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unterliegt, wird die Festsetzung des Bebauungsplanes für die Eingriffsbilanzierung verwendet. Für das übrige Plangebiet werden die Biotoptypen der Realnutzung verwendet.

Bestandsbewertung		**Fläche (in m²)**	**Wertstufe**	**Flächenwert**
Intensivgrünland	GI	4.105	2	8.210
Anteilig Wallhecke im Westen auf Grundstücksgrenze	HWM	130	4	520
Gehölzpflanzung am bisherigen Siedlungsrand im Norden	HFM	435	3	1.305
Grünflächen des Ursprungsplanes, anteilig:		8.115		
Mit Gehölzbestand (M1) ohne randliche Wallhecke		1.235	3	3.705
Ausgleichsfläche mit RRHB (M 2)		4.960	3	14.880
Gehölzbestand Baumreihe (M 7)		1.920	3	5.760
Gewerbeflächen des Ursprungsplanes		4.647	o.W.	-
Summe		**17.432**		**34.380**

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

Planwert (B-Plan Nr. 141 I Erweiterung)	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Gewerbegebiet	11.462		
Übernahme aus dem Ursprungsplan	4.647	o.W.	-
Neuerschließung	6.815		
davon maximal versiegelt (GRZ rd. 80 %)	5.452	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksflächen (20%)	1.363	1	1.363
Private Grünflächen	5.970		
M1: Erhalt der Gehölzreihe auf Wall,	120	4	480
M1: Übernahme Gehölzbestand	128	3	384
M2: Extensivgrünland /	3.236	3	9.708
M2: Rückhaltebecken	1.325	3	3.975
M3: junge und neu angelegte Wallhecken	738	3	2.214
M4: Neuanpflanzung Baum-Strauchhecke auf Wall	423	2	846
Summe	**17.432**		**18.970**

Defizit: 15.410 Werteinheiten

Wallheckenkompensation

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 des beeinträchtigten Wallheckenabschnittes ergibt sich für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 141 I folgender Bilanzierungsansatz:

- Der Wallheckenabschnitt im Nordwesten wird mit Umsetzung der Planung auf einer Länge von rund 44 m einseitig von gewerblicher Baufläche begrenzt. Aufgrund der Funktionseinschränkung erfolgte eine Abwertung des Wallheckenstatus, der im Verhältnis von 1:1 zu kompensieren ist. Somit ergibt sich eine Wallheckenkompensation von 44 m Wallhecke, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland umzusetzen ist.
- Zudem ist für die erforderliche Umfahrung des neuen Gebäudekomplexes die Rücknahme der Wallhecke auf einer Länge von etwa 5 m erforderlich, zu kompensieren durch eine Wallheckenneuauflage im Verhältnis 1: 3, so dass 15 m Wallhecke zusätzlich kompensiert werden müssen.

Durch Verlust des Wallheckenstatus und Rücknahme einer Wallhecke ergibt sich somit ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von etwa 59 m. Dieser ist ebenfalls extern zu kompensieren.

plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zur vollständigen Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 141 I - Erweiterung steht eine Kompensationsfläche an der Gristeder Straße (Gemarkung Wiefelstede, Flur 11, Flurstück 41; Gesamtgröße 13.615 m²) zur Verfügung.

Diese Fläche ist mit einem Flächenumfang von 5.120 m² bereits für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 141 herangezogen worden, die

Restfläche von 8.495 m² ist für weitere Kompensationsmaßnahmen noch verfügbar (s. Anhang).

Bei dieser Restfläche handelt es sich um einen Ackerstandort, der zur Gristeder Straße durch eine Strauch-Wallhecke und straßenseitig vorgelagertem Gehölzbestand (Eichen, Birken) abgegrenzt wird. Auch die südlich und nördlich angrenzenden Nutzflächen sind durch Strauch-Wallhecken markiert, nördlich verläuft noch ein landwirtschaftlicher, unbefestigter Weg zu den rückwärtigen Nutz- und Waldflächen. Auf der südöstlichen Teilfläche sind die Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 141 umgesetzt und parallel des landwirtschaftlichen Weges ist die Wallhecke angelegt worden.

Zur vollständigen Kompensation werden auf der verbleibenden Restfläche von 8.495 m² folgende Maßnahmen umgesetzt:

Wallheckenkompensation:

Gemäß dem o.a. Kompensationsbedarf einer Wallheckenneuanlage ist auf insgesamt rd. 59 m die Neuanlage einer Wallhecke erforderlich; die Wallhecke ist in einer Breite von etwa 3 m anzulegen, einschließlich einer vorgelagerten Senke, so dass insgesamt eine Fläche von rd. 177 m² anzusetzen ist.

Diese ist auf der nordöstlichen Seite der Kompensationsfläche – parallel des landwirtschaftlichen Weges – in Verlängerung der bereits umgesetzten Wallhecke anzulegen.

Biotopkompensation:

Zur vollständigen Kompensation der Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen ist im Zusammenhang mit der Wallheckenneuanlage eine Nutzungsumwandlung auf der Ackerfläche durchzuführen.

Mit Umsetzung von Extensivierungsmaßnahmen gemäß nachfolgender Bewirtschaftungsauflagen in Zusammenhang mit der Wallheckenkompensation ist eine Aufwertung der Biotop- und Naturhaushaltsfunktionen um 2 Wertstufen möglich.

Pflege- und Nutzungsvereinbarung des Grünlandes:

- Ausschließliche Nutzung als Dauergrünland (kein Umbruch, kein Pflegeumbruch), Einsaat von artenreichem Regio-Saatgut für Extensivgrünlandentwicklung.
- Keine Veränderung des Bodenreliefs nach Herstellung der Fläche; Mulden, Senken, Erhöhungen, Geländerücken oder Ähnliches dürfen nicht verändert werden.
- Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Ausbau von Gräben oder Drainagen), die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben bleibt unberührt.
- Kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden,
- Keine Kalkung (Ausnahme Erhaltungskalkung auf Problemflächen nach Bodenproben),
- Kein Aufbringen von Geflügelmist, Gülle oder Jauche,

- Düngung in Absprache mit dem Landkreis,
- Maschinelle Bearbeitung wie Walzen, Mähen, Schleppen und Düngen sind nicht zulässig vom 01.03 bis 15.06 (Ausnahmen in begründeten Fällen in Abstimmung mit dem Landkreis möglich),
- Bei Wiesennutzung vollständige Abfuhr des Mähgutes,
- Bei Mähweidenutzung ist eine Düngung mit 20 t Festmist/ha/a zulässig.
- Bei einer Nutzung als Dauerweide sind max. 3 Tiere/ha von 15.04 bis 30.06. zulässig. Vom 01.07 bis 31.07 jeden Jahres (viel Überstand: heu, wenig Überstand: Mulchen) ist ein Standardpflegeschnitt durchzuführen. Auf Grünlandflächen mit einer Dominanz ab ¼ der Aufnahmefläche deckend mit Flatterbinse, krausem Ampfer, Brennnessel, Ackerkratzdistel und Rasenschmiele ist eine zusätzliche Herbstmahd bis zum 31.10 jeden Jahres durchzuführen.

Fazit zur Eingriffsregelung

Durch die Erweiterung der Gewerbefläche und in Folge der Versiegelung ergibt sich ein ermitteltes Wertdefizit von 15.410 Werteinheiten. Zudem ist durch Verlust des Wallheckenstatus und Rücknahme einer Wallhecke ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von etwa 59 m Wallheckenneuanlage umzusetzen.

Für die Kompensation steht eine Fläche an der Gristeder Straße zur Verfügung. Auf dieser insgesamt noch rd. 8.495 m² umfassenden Restfläche ist die Umsetzung einer 59 m langen Wallhecke (auf rd. 177 m²) und die flächenhaften Extensivierung und Entwicklung eines Dauergrünlandes extensiver Nutzung umzusetzen.

Mit Umsetzung der o.g. Maßnahmen zur Wallheckenneuanlage und zur Grünlandentwicklung ergibt sich ein Gesamtkompensationswert der verbleibenden Restfläche von insgesamt 16.990 Werteinheiten auf 8.495 m².

Somit ist eine vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen gegeben, ein weiterer Bedarf besteht nicht.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Aufgrund des bestehenden Betriebes und der bereits errichteten Gebäude und Logistikflächen ergibt sich keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

2.5 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 nicht erwartet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
    - itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (25.09.2019): Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 141 I der Gemeinde Wiefelstede. Projekt-Nr. 3547-19-a-pw. Oldenburg. 34 S.
    - Ing.-Büro Heinzelmann (15.02.2019): Lager 3000 GmbH, Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“. Entwässerungskonzept. Projektnr.: 1499. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
    - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
    - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
    - Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1996)
- Eingriffsbilanzierung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag (2013)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

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

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

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.

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I dem ortsansässigen Gewerbebetrieb am Firmenstandort Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Daher wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen werden Grünflächen festgesetzt.

Das Plangebiet unterliegt in der aktuellen Ausprägung auf den südlichen Teilflächen bereits den Festsetzungen als Gewerbegebiet und als private Grünflächen mit Erhalt und Maßnahmenflächen. Die Erweiterungsfläche unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung, zum bestehenden Gewerbestandort ist eine Baum-Strauchhecke ausgebildet. Nach Westen begrenzt eine markante Strauch-Baum-Wallhecke das Plangebiet zur angrenzenden Landschaft. Schutzwürdige Böden sind nicht ausgeprägt. Im Osten grenzt das Wasserschutzgebiet an, innerhalb der Maßnahmenflächen befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches sich naturnah entwickelt hat.

Durch die Planung zur Gewerbegebietserweiterung wird eine Neuversiegelung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf privaten Grünflächen und Stellplätzen etc. des bestehenden Betriebes ermöglicht. Die verbleibenden Grünflächen werden gesichert und durch weitre Eingrünungsmaßnahmen ergänzt. Dennoch wird der Umfang der Grünflächen gegenüber dem Planungsrecht verringert. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt.

Externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich. Zudem verliert die Wallhecke im Nordwesten durch die heranrückende Bebauung ihren Schutzstatus und eine kleine Teilfläche geht verloren, so dass zusätzlich eine Wallheckenkompensation umzusetzen ist.

Auf Umsetzungsebene sind ggf. artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei erforderlichen Gehölzfällungen auftreten können (z. B. Beachtung der Brutzeiten, Kontrolle von Gehölzen auf Fledermausquartiere und dauerhafte Vogelniststätten).

Relevante Auswirkungen durch Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Zur Nachbarschaftsverträglichkeit werden Lärmemissionskontingente festgesetzt.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016
- Landkreis Ammerland (o. J.) Übersichtskarte der Wallhecken im Ammerland. Abrufbar unter: https://www.ammerland.de/Landkreis/Kreisverwaltung/
- Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten.
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Oldenburger Jahrbuch (Sonderdruck Wiefelstede)

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:	Erweiterung des Betriebsgeländes mit gewerblichen Hallenbauten und betrieblich genutzten Freifläche (Zufahrten Stellplätze, etc.) auf bisher als Intensivgrünland genutzten Flächen.
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 rd. 1,74 ha, wovon ein Teilbereich (0,46 ha) bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und rd. 0,81 ha Grünflächen des Ursprungsplanes umfassen. Der nordwestliche Rand des Plangebietes wird durch eine geschützte Wallhecke bestimmt, die zwar weitgehend erhalten wird, aber durch die heranrückende Bebauung einen Wertverlust erfährt. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich nach Umsetzung des Vorhabens durch den Verlust und die Versiegelung der als Grünland genutzten Flächen und der teilweise beanspruchten Grünflächen aus dem Ursprungsplan, die somit die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen und wichtige Bodenfunktionen des Naturhaushalts verlieren.
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. Relevante Auswirkungen durch die Lärmimmissionen werden durch Festsetzung von Emissionskontingente gemindert.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit dem Gewerbegebiet keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Lagernutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Plangebietes sind neben dem bestehenden Betriebsgelände auch Wohnnutzungen ausgeprägt. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen und Hofstellen des ländlich geprägten Raumes an. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind mit der Erweiterung des bestehenden Betriebes 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:	Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet dem Erfordernis angepasst und auch die klimarelevanten Gehölze werden weitgehend erhalten und durch randliche Anpflanzungen ergänzt, eine Verschärfung der Klimabedingungen wird somit nicht abgeleitet.
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.

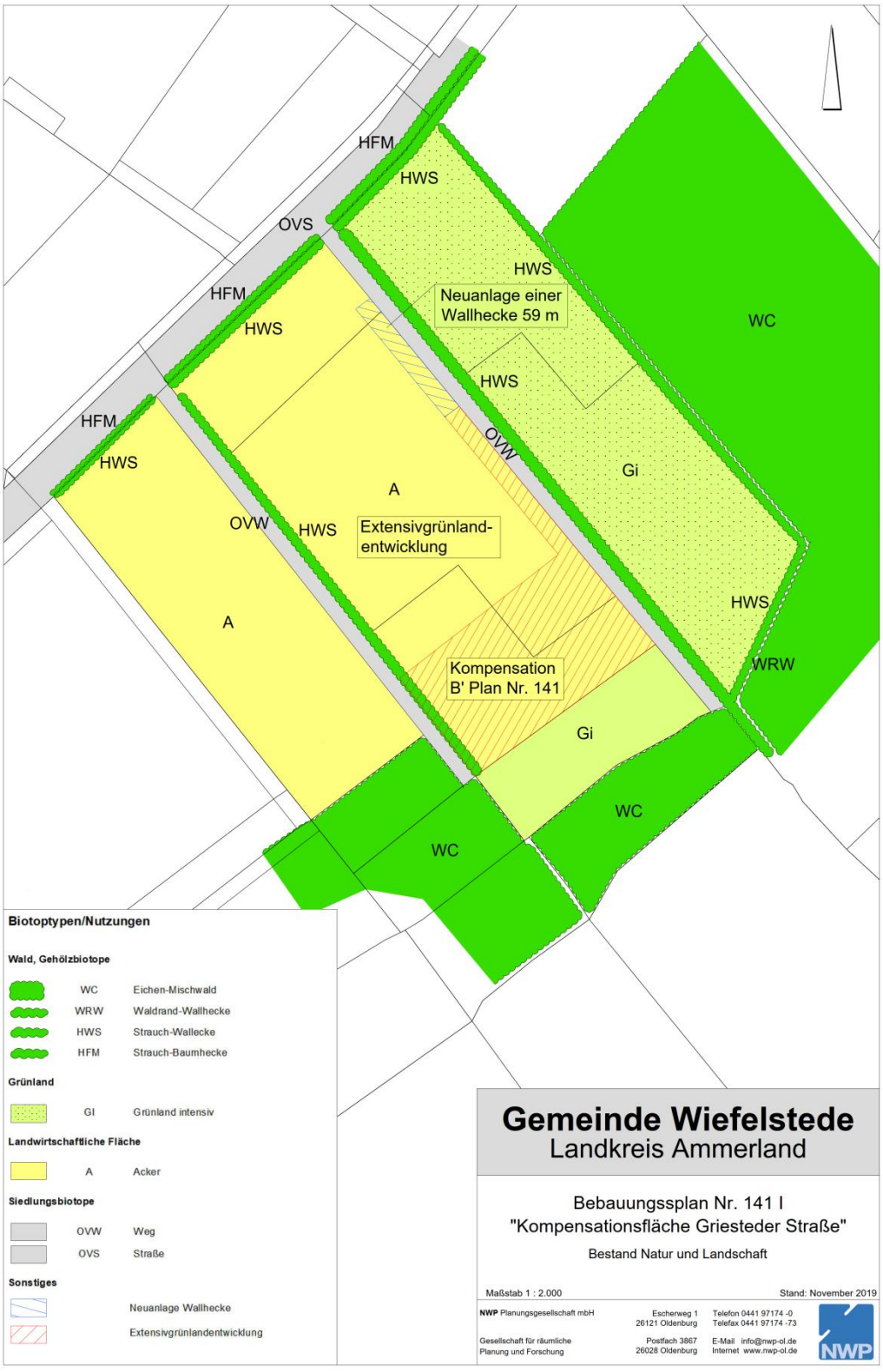
Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, 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**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Inanspruchnahme unversiegelter Flächen des bestehenden Gewerbegebietes und landwirtschaftliche Nutzflächen mit potent. Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Bisher unversiegelte Flächen (Gehölze, Intensivgrünland) werden beansprucht und versiegelt, die nicht mehr als potentieller Lebensraum zur Verfügung stehen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	**X**	o	o	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, keine Betroffenheit von natürlichen Oberflächengewässern, Übernahme und Erweiterung des Rückhaltebeckens innerhalb der Grünfläche.
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand werden sich durch den gewerblichen Betrieb gegenüber der aktuellen Nutzung erhöhen, aber in unerheblichem Ausmaß.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Mit der Planung entfallen Grünflächen und Grünlandanteile, jedoch werden klimarelevante Gehölze randlich erhalten und ergänzt Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

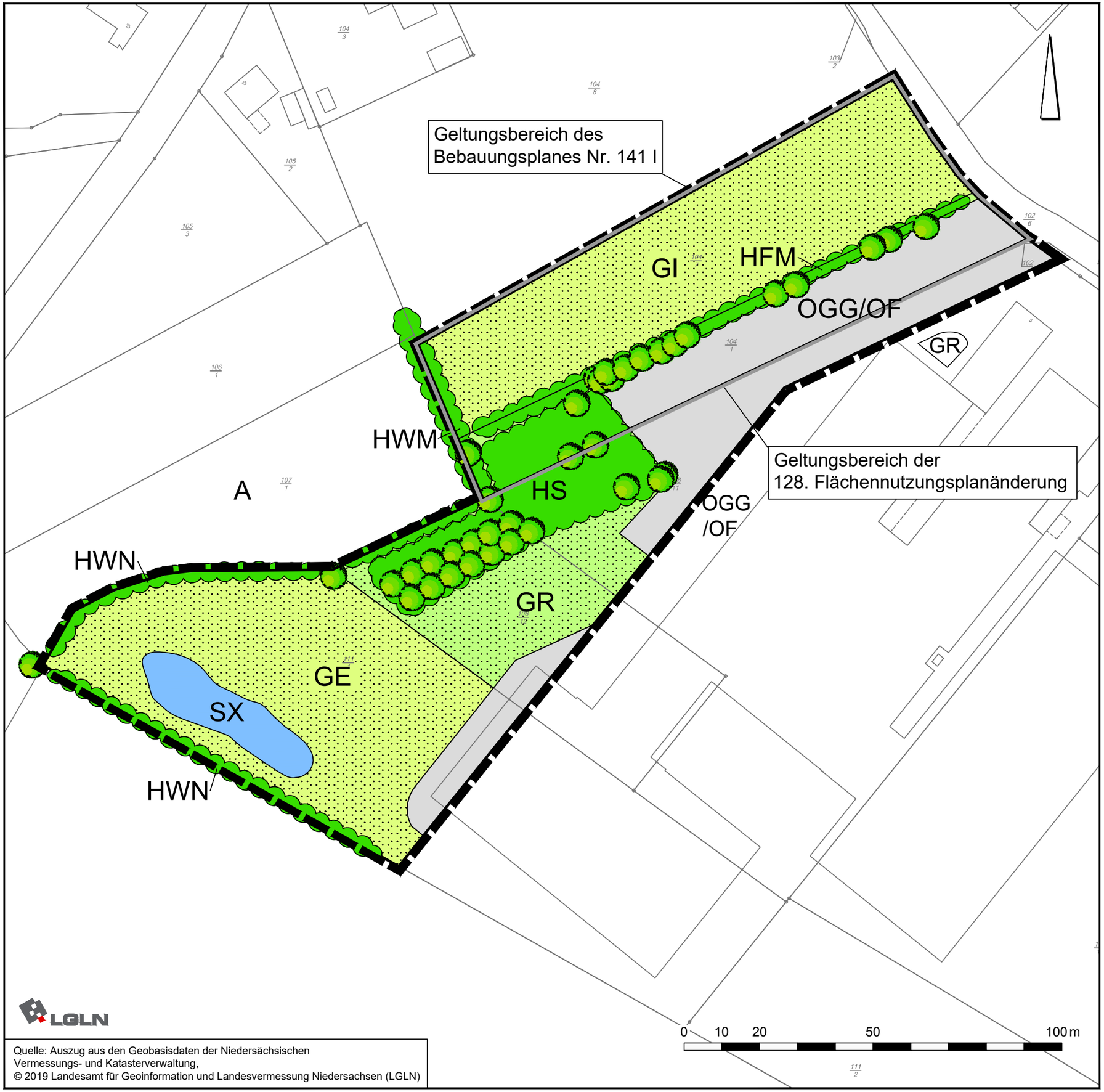
Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
Landschaft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Erweiterung des ansässigen Betriebes mit gewerblichen Hallen ist als Arrondierung an die bestehende Bebauung zu bewerten. Zur Einbindung in die Landschaft ist zum einen die randliche Wallhecken zu erhalten und zum anderen durch Pflanzstreifen zu ergänzen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt war im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum festzustellten und ist aufgrund der Nutzung auch nicht in besonderer Weise zu erwarten.
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 über 2,2 km entfernt. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Natura 2000 Gebietes (FFH-Gebiet) wird aufgrund der Entfernung ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Relevante Auswirkungen durch Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
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	o	o	o	x	Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und von Grünflächen.
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über vorhandene Straße

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**	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Anhang



Lageübersicht der Kompensationsfläche, Biotopstruktur und Maßnahmen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Biotoptypen/Nutzungen

Gebüsche und Gehölzbestände

- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- HWN Neuangelegte Wallhecke
- HFM Strauch-Baum-Hecke
- HB Einzelbaum/Baumbestand

Grünland

- GI Artenarmes Intensivgrünland
- GE Artenarmes Extensivgrünland

Binnengewässer

- SX Naturfernes Stillgewässer

Acker-und Gartenbaubiotope

- A Acker

Grünanlagen

- GR Scher- und Trittrasen
- HS Gehölz des Siedlungsbereichs

Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen

- OF Sonstige befestigte Fläche
- OGG Gewerbegebiet

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 141 I

Grenze des Geltungsbereichs der 128. Flächennutzungsplanänderung

gezeichnet:	A.Kampen	A.Kampen	K. Heise			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	I. Gröblinghoff	R. Altmann	B. Kunzmann			
Datum:	03.09.2019	24.09.2019	01.10.2019			

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 141 I

"Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - Erweiterung" und

128. Flächennutzungsplanänderung

Biotoptypen-Bestand

September 2019 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