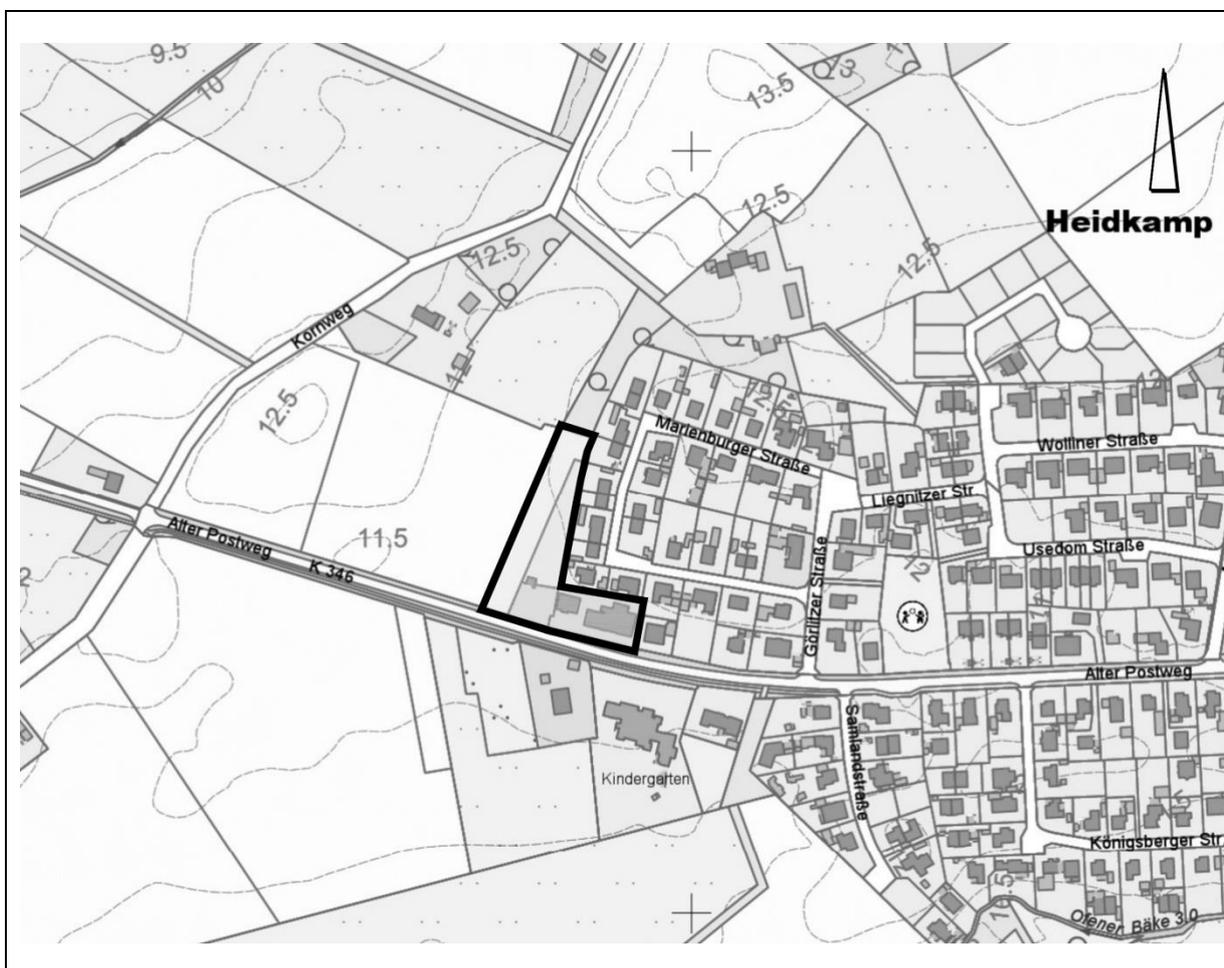


Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

125. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil Heidkamp



Übersichtsplan

Begründung mit Umweltbericht

Februar 2020

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

Entwurf



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	Änderungsbereich	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	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ...	4
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	6
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 der Wasserwirtschaft	10
3.2.5	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
3.2.6	Belange der Landwirtschaft	12
3.2.7	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz	12
3.2.8	Klimaschutz.....	13
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
1.2.1	Zu beachtende Umweltziele der Raumordnung	16
1.2.2	Maßgaben zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft	17
1.2.3	Zu beachtenden Ziele des Artenschutz – Artenschutzprüfung (ASP).....	17
1.2.4	Weitere zu berücksichtigende Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen.....	20
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	23
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
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	Wechselbeziehungen	25
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	26
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	27
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	27
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	27
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	27
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	27
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	28
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	28
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	28
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	28
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	29
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	30

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.....	31
	ANHANG ZUM UMWELTBERICHT.....	32
	ANHANG: BIOTOPTYPENPLAN UND NUTZUNGEN.....	36
	ANHANG: KONZEPT MIT LAGEPLAN.....	37

Gutachten:

- itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (17.02.2020): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 149 der Gemeinde Wiefelstede am Alten Postweg 6 in 26215 Heidkamp. Projekt-Nr. 3538-19-a-pw. Oldenburg, 57 S.
- Ing.-Büro Heinzelmann (15.11.2019): Gem. Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 149I „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ – Gem. Wiefelstede, OT Heidkamp“. Entwässerungskonzept. Projektnr.: 1549. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.

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

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die 125. Änderung des Flächennutzungsplanes den Bestand und die Erweiterung eines Hotel- und Restaurantbetriebes am Rande des Ortsteils Heidkamp planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 125. Änderung des Flächennutzungsplanes in Heidkamp 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 Änderungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich des „Alten Postweg“ (K 346) im Ortsteil Heidkamp der Gemeinde Wiefelstede und nordwestlich des Grundzentrums Metjendorf. Der ca. 0,5 ha große Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 56/1, Nr. 61/4 sowie Teile des Flurstücks Nr. 61/3 in der Flur 29 der Gemarkung Wiefelstede. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Wiefelsteder Ortsteils Heidkamp an der Ortsdurchfahrt „Alter Postweg“ (K 346), die die verkehrliche Anbindung sichert. Es handelt sich um eine bestehende Gaststätte mit Hotelbetrieb. Im Westen befindet sich eine angelegte Gartenanlage für die Hotelgäste. Dem Gebäudekomplex ist ein großzügiger Parkplatz vorgelagert.

Im Umfeld des Plangebietes überwiegen Wohnnutzungen, südlich „des Alten Postwegs“ befindet sich der Neubau eines Kindergartens.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➤ Landesraumordnungsprogramm

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

➤ Regionales Raumordnungsprogramm

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Metjendorf als Grundzentren dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet. Die Flächen im Plangebiet sind dem Siedlungsraum zuzuordnen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes (IIIA – Alexandersfeld) für Trinkwassergewinnung und Wasserschutzgebiet. Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Flächen um die Ortschaft Heidkamp sind aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Südlich des Plangebietes verläuft ein regional bedeutsamer Radweg in Richtung Neuenkrüge.

Das RROP 1996 sieht Ammerland die Förderung mittelständischer Betriebe sowie die Förderung des Fremdenverkehrs 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 müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede ist östliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich an. Im Norden und Osten sind weitere Wohnbauflächen sowie durch eine FNP-Änderung in südlicher Richtung die Gemeinbedarfsfläche des Kindergartens dargestellt.

➤ Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich der 125. Flächennutzungsplanänderung liegen keine verbindlichen Bauleitplanungen vor, der westliche Teil des Plangebietes befindet sich im unbeplanten Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen.

Südlich des „Alten Postwegs“ grenzt der Bebauungsplan Nr. 87 „Kindergarten Heidkamp“ aus dem Jahr 1995 an, der Gemeinbedarfsflächen und in kleinem Umfang ein Allgemeines Wohngebiete festsetzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt im Ortsteil Heidkamp durch die 125. Änderung des Flächennutzungsplanes ein bestehendes Restaurant mit Bettenhaus planungsrechtlich abzusichern sowie die betriebliche Erweiterung um ein weiteres Übernachtungsgebäude planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Restaurant mit Hotelbetrieb befindet sich seit vielen Jahren im Wiefelsteder Ortsteil Heidkamp und stellt einen wichtigen touristischen Anlaufpunkt in der Gemeinde dar. Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage für die Unterbringung von Gästen sowie der Sicherung der betrieblichen Anforderungen, um somit das Fortbestehen des Hotel-/ Restaurantbetriebes langfristig zu sichern, soll die Erweiterung ermöglicht werden. Dadurch bietet der Betrieb Besuchern und der Bevölkerung eine langfristig angelegte gastronomische und touristische Versorgung.

Aufgrund der am Standort bereits vorhandenen Nutzungen und des räumlichen und funktional erforderlichen Zusammenhangs kommt für das zusätzliche Bettenhaus kein anderer Standort in Frage.

Die Umsetzung der Planungsziele erfolgt durch die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel/Restaurant“. Hierdurch wird die bestehende Nutzung gesichert und die geplante Erweiterung ermöglicht. Durch die Darstellung wird ein ca. 60 m breiter Abschnitt mit vorhandener Bebauung an der K 346 von einer Wohnbaufläche in ein Sondergebiet umgewandelt und ein ca. 40 m breiter Abschnitt erstmals als Baufläche dargestellt. Damit wird der Siedlungsrand um ca. 40 m nach Westen erweitert, wobei ein Teil der Erweiterungsfläche bereits als Parkplatz genutzt wird und damit vorbelastet ist. Auf der gegenüberliegenden Seite ist der Siedlungsrand durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit einer Wohnbaufläche bereits weiter nach Westen ausgedehnt. Demgegenüber wird die Baufläche nördliche der K 346 nur um ca. 25 m erweitert. Zudem wird mit den hochbaulichen Anlagen in der verbindlichen Bauleitplanung ein Abstand von 15 m zum westlichen Rand der Sondergebietsfläche berücksichtigt, sodass sich die Siedlungserweiterung in einem verträglichen Rahmen hält. Im Nordwesten des Änderungsbereichs ist keine Baufläche vorgesehen, sondern die Abrundung durch eine Grünfläche, die Kompensationsmaßnahmen aufnehmen soll.

Zur Umwandlung der Wohnbaufläche und der landwirtschaftlichen Fläche in ein rd. 0,5 ha großes Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/Restaurant“ und in eine Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die 125. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 149 aufgestellt.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. In einer Informationsveranstaltung in Form einer Bürgerversammlung am 25.04.2019 wurden die Bürger über die geplante 125. Flächennutzungsplanänderung zur Vorbereitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ informiert. Seitens der Bürger wurden Anregungen zur Problematik der Oberflächenentwässerung und der Einhaltung des vorgegebenen Lärmschutzes sowie der Baukubatur des Betriebes vorgebracht. Die Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt und Gespräche mit dem Betreiber durch die Gemeinde angeboten.

Im Vorfeld gingen bereits zwei private Stellungnahmen bei der Gemeinde Wiefelstede ein, die sich gegen die Erweiterung des Übernachtungsangebotes und die damit verbundene Errichtung eines weiteren Bettenhauses am geplanten Standort in Heidkamp aussprachen. Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Einwender 1

Einwender 1 moniert eine unverhältnismäßige Häufung an Übernachtungsmöglichkeiten in Neuenkrüge/Heidkamp/Metjendorf. Seiner Ansicht nach bestünde zwar eine anhaltende Nachfrage in der Gemeinde, jedoch wäre eine Ansiedelung im Wiefelsteder Zentrum zielführender. Weiter seien finanzielle Einbußen in Bestandsbetrieben zu befürchten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wiefelstede sieht den Bedarf nach zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten gegeben. Am Standort in Heidkamp sind Angebot und Wettbewerb vorhanden. Zudem wird dem Ortsteil Metjendorf im Regionalen Raumordnungsprogramm als Grundzentrum eine gleichwertige zentralörtliche Funktion wie Wiefelstede zugesprochen. Auch der überörtlich bedeutende Radweg führt unmittelbar am Betrieb vorbei. Der bestehende Betrieb weist mit der angegliederten Gastronomie sowie dem Frühstücksservice ein tragfähiges Konzept vor. Dieses stützt die wirtschaftlichen Bedingungen, die eine entsprechende Bettenzahl voraussetzen. Bei der Erweiterung des bestehenden Betriebes handelt es sich um eine privatwirtschaftliche Entscheidung, die durch die Standortwahl und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten geprägt ist. Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (s. Stellungnahme Nr. 5 vom 09.05.2019) sieht den Bedarf an neuen Beherbergungen ebenfalls gegeben und begrüßt die Erweiterung.

Des Weiteren wurde die mangelnde bzw. unterbliebene Unterstützung seitens der Gemeinde bei eigenen Erweiterungsvorhaben kritisiert, insbesondere im Hinblick auf eine so grundsätzliche Änderung von Planungsvoraussetzungen durch die parallele Flächennutzungsplanänderung. Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA) wurde im Verfahren angeschrieben, hat sich im ersten Verfahrensschritt jedoch nicht geäußert. Insofern sind

diesbezüglich keine Bedenken in die Abwägung einzustellen. Die Gemeinde bleibt daher bei der Entscheidung, am Standort zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten zu sichern. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung von bestehendem Baurecht am vorhandenen Standort. Die Schaffung neuer Baurechte zur Erweiterung des Betten-Angebotes erfolgt im Zuge dessen untergeordnet. Ein Großteil des Plangebietes umfasst zudem Flächen für die Kompensation, um Verluste von Natur und Landschaft innergebietlich auszugleichen insbesondere hierfür ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Der Hinweis, das Vorhaben vor dem Hintergrund der aktuellen Markt- und Wettbewerbssituation zu bewerten und auch die Interessen der vorhandenen Betriebe zu wahren, wird zur Kenntnis genommen. Die Oldenburgische IHK äußerte gegen das Planvorhaben keine Bedenken und begrüßt die Bestrebungen der Gemeinde, die Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes zu verbessern und an die veränderte Nachfragesituation anzupassen.

Einwender 2

Einwender 2 kritisierte die nah an das eigene Grundstück herangerückte Bebauung durch das bereits bestehende Bettenhaus sowie die Nicht-Einhaltung der Lärmschutzvorgaben durch den Betreiber des Restaurant-/Hotelbetriebes. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Das Vorhaben wird um 9,5 m von der östlichen Plangebietsgrenze abgerückt. Bis zum Ende der Planausführung des vorliegenden Verfahrens wird die vorhandene Lärmschutzwand durchgängig errichtet, um einen wirksamen Lärmschutz zu gewährleisten. Die Umsetzung wird durch eine textliche Festsetzung gesichert.

Weiter wurde die erneute Ausweisung eines weiteren Bettenhauses, insbesondere aufgrund der ebenfalls nah an das Grundstück heranreichenden Planung und einer geplanten Zweigeschossigkeit angesprochen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das neue Bettenhaus wird nach Westen verschoben, um einen nachbarschaftlich verträglicheren Abstand von 9,5 m zu erreichen. Gemäß § 5 Abs. 2 S. 1 Niedersächsischer Bauordnung ist ein Mindestabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe bzw. mind. 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dies entspräche bei einer Traufhöhe von 6,5 m einem Mindestabstand von 3,25 m, der mit über 9 m deutlich abrückt. Zudem wird in dem Bereich zwischen Bettenhaus und betroffener Grundstücksgrenze die Nutzung durch Außenterrassen ausgeschlossen. Die Größe des Gebäudes begründet sich auf dem geplanten Servicebereich für das Frühstücksangebot, welches eine wirtschaftlich rentable Bettenzahl voraussetzt.

Es wurde um den Schutz der von der Planung Betroffenen durch die Politik gebeten. Die privaten sowie die öffentlichen Belange werden untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Ebenso erfolgt eine Verbesserung von Luft- und Lärmschutzmaßnahmen sowie ein deutliches Abrücken des Vorhabens von der nachbarschaftlichen Bebauung.

Weiterhin wurde zum Schutz der Privatsphäre um ein Abrücken der geplanten Bebauung und der vorgesehenen Gebäudehöhe sowie um eine Einschätzung der Situation vor Ort gebeten. Der Anregung wird gefolgt und das neue Bettenhaus um 9,5 m von der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, eine Verschiebung des Baufeldes nach Süden erfolgt nicht. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich vergleichbare Gebäude mit ebenfalls zweigeschossiger Bauweise, sodass die Zulässigkeit der Taufe von 6,5 m gerechtfertigt ist.

Zudem wird eine örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung aufgenommen.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Im Zuge der parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 13 Stellungnahmen abgegeben, davon 1 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Redaktionelle Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen angepasst.

Es wurde darum gebeten, das aktuelle Konzept in die Planunterlagen aufzunehmen. Der Hinweis wird beachtet. Zum Entwurf wird das aktuelle Konzept bzw. der Lageplan den Planunterlagen als Anhang beigelegt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird das angekündigte Schallgutachten abgewartet. Erst nach entsprechender Vorlage ist eine Beurteilung möglich. Der Hinweis wird beachtet und die Ergebnisse des Schallgutachtens werden im Entwurf dargelegt. Zu den Ergebnissen des Schallgutachtens wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich vom Büro Itap aus Oldenburg erstellt. Im Schallgutachten wurde der von der K 346 ausgehende Verkehrslärm sowie der von Bestand und Erweiterung des Hotel-/Restaurantbetriebes ausgehende gewerbliche Lärm untersucht.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass in den straßennahen Abschnitten die Orientierungswerte für Verkehrslärm überschritten werden und Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Aktiver Schallschutz kommt nicht in Frage, da eine Einsehbarkeit des Hotel- und Restaurantbetriebes erforderlich ist. Die Gemeinde nimmt die Überschreitungen aufgrund der Vorbelastung in Kauf und wird die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Fassaden, der Schlafräume und der Außenwohnbereiche vorsehen.

Im Ergebnis der gewerblichen Geräuschimmissionen durch der Parkplätze der Gaststätte und des vorhandenen und geplanten Hotelbetriebes sowie der Außensitzplätze und der Lüftungsanlagen ist festzustellen, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Nachbarschaft Nutzungseinschränkungen der Parkplätze und eine Schallschutzwand erforderlich sind.

Mit den o.g. Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Die Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Allgemeine Hinweise zur Plansituation werden zur Kenntnis genommen.

Es wird gefordert, die Vergrößerung der Parkfläche technisch sicherzustellen, sodass ausschließlich die Zufahrt im Bestand benutzt wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planzeichnung enthält bereits einen markierten Einfahrtsbereich und einen festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Westen, durch die die ausschließliche Nutzung der vorhandenen Zufahrt sichergestellt ist.

Die Nds. Straßenbaubehörde wies darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der K 346 ausgehenden Emissionen bestehen und bitten einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um einen Hinweis zum Ausschluss von Ansprüchen gegenüber von der K 346 verursachten Emissionen ergänzt.

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. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Das LBEG wies auf eine erdverlegte Hochdruckleitung der EWE NETZ GmbH hin. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die EWE NETZ GmbH wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme (s. Nr. 11) abgegeben. Eine Leitungsabfrage ergab, dass die Leitung außerhalb des Plangebietes verläuft.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Gegen das Planvorhaben werden keine Bedenken geäußert. Die Oldenburgische IHK begrüßt die Bestrebungen der Gemeinde, die Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes zu verbessern und an die veränderte Nachfragesituation anzupassen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

VBN

Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Das Schreiben gilt als gemeinsame Stellungnahme. Von Seiten des VBN bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Es wurde begrüßt, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Es wurde darum gebe-

ten, den Text hinsichtlich der ÖPNV- Haltestelle „Heidkamp, Kindergarten“ anzupassen. Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

Haaren-Wasseracht

Seitens der Haaren-Wasseracht 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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

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.

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 Landkreis Ammerland der Fremdenverkehr als wichtiger Teil der regionalen Wirtschaft weiterzuentwickeln ist. Daher ist die qualitative und strukturelle Verbesserung und bedarfsgerechte Ergänzung des vorhandenen Angebotes, insbesondere in der Gastronomie und im Beherbergungsgewerbe zu unterstützen.

Im Rahmen der Bestandspflege sollen mittelständische Strukturen und eine ausgewogene Branchenverteilung im Landkreis erhalten und die Entwicklungspotentiale im Fremdenverkehr 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 touristische Bedeutung der Region sichern und die regionale Wirtschaftsstruktur stärken.

Mit der Erweiterung des gastronomischen Betriebes und der zugehörigen Unterbringung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung der Erfüllung dieser raumordnerischen Zielsetzung Rechnung getragen. Zudem befindet sich das Plangebiet direkt an einer Hauptver-

kehrstraße sowie einem Radweg mit regionaler Bedeutung und regelmäßiger Bedienung durch den Busverkehr. Der westliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich nach dem RROP 1996 in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft. Der Erweiterung stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

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 Unterbringungsmöglichkeiten ist in der Gemeinde Wiefelstede gegeben. Im Rahm der touristischen Bedeutung des Ammerlandes sowie der Stadt Oldenburg in der näheren Umgebung des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an gastronomischen und fremdenverkehrstechnischen Entwicklungen auch in den nächsten Jahren in der Gemeinde Wiefelstede nachgefragt wird.

Die vorhandenen Flächen werden planungsrechtlich weiterhin für die Nutzung als Hotel- und Restaurantbetrieb gesichert. Zur Vermeidung weiterer Siedlungsflächen für Unterbringungsmöglichkeiten wird die Erweiterung des bestehenden Betriebes unterstützt. Im Außenbereich werden nur geringfügig Flächen in Anspruch genommen und nicht überbaut. Die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Hotels werden lediglich im Süden in geringem Umfang versiegelt, um den betrieblich notwendigen Stellplatznachweis zu erbringen. Der Großteil der hinzugezogenen Flächen dient im Norden des Plangebietes der Umsetzung der zugehörigen Kompensationsmaßnahmen als Streuobstwiese sowie der Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

Daher wird der Belang der Schaffung von Sondergebietsflächen „Hotel/Restaurant“ auf bisherigen Grünflächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere Entwicklung der Gemeinde Wiefelstede bedeuten würde.

3.2.3 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Anbindung

Die Flächen im Plangebiet sind an den „Alten Postweg“ (K 346) angebunden. Diese führt im Westen nach Neuenkrüge und im Osten in das Grundzentrum Metjendorf. Die für das Hotel mit Bettenhaus erforderlichen Stellplätze können über die vorhandene Zufahrt auf dem bereits erschlossenen Grundstück an die Straße „Alter Postweg“ 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 Haltestellen „Heidkamp Kindergarten“ (Linie 333) und "Heidkamp Königsberger Straße". Die Haltestelle wird durch die Linien 329, 330, 333, 335 und 336 bedient, die Anbindungen in Richtung Wiefelstede, Rastede und an das Oberzentrum Oldenburg ermöglichen. Außerdem sind die Linien 333, 335 und 336 auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Oberflächenentwässerung

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Zur Prüfung der Belange der Oberflächenentwässerung wurde in Abstimmung mit der Haaren-Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland ein Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Heinzelmann¹ erstellt.

Im Entwässerungskonzept ist die Anlage eines zentralen Regenrückhaltebeckens im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Dieses soll über ein Rückhaltevolumen von ca. 47 m³ verfügen. Mit einem Volumen von rund 54 m³ ist das geplante Regenrückhaltebecken somit ausreichend leistungsfähig. Um das Regenrückhaltebecken herum wird ein mind. 3 m breiter Grünstreifen angeordnet, der die Unterhaltung ermöglicht. Das Becken erhält Böschungsneigungen von 1:1,5 bis 1:3. Das auf den Dachflächen des Neubaus und auf den erweiterten Parkflächen anfallende Oberflächenwasser wird über eine neue Rohrleitung DN 200 in das Regenrückhaltebecken abgeleitet.

Vom Becken wird eine neue rd. 55 m lange Leitung DN 200 hergestellt, die den Abfluss in Richtung Straßenseitengraben sicherstellt. Die Leitung ist bereits für die Notüberlaufsituation bemessen. Der Straßenseitengraben sollte im Verlauf bis zur Verrohrung in der Zufahrt aufgereinigt werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 149 und der 125. Flächennutzungsplanänderung liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung Wasserzug-Nr. 3.00 (Ofener Bäke). Vor dem Restaurant Sparta ist der Graben verrohrt und wird dort von Betonhalbschalen überlagert. Die K346 wird in Höhe des Planbereiches über Straßenseitengräben bzw. Verrohrungen entwässert. Der Graben verläuft in östlicher Richtung in einen nach Süden entwässernden Graben, der schließlich in die Ofener Bäke mündet, die der Haaren-Wasseracht obliegt.

¹ Ing.-Büro Heinzelmann (15.11.2019): Gem. Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 149I „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ – Gem. Wiefelstede, OT Heidkamp“. Entwässerungskonzept. Projektnr.: 1549. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.

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**

Gemäß Entwässerungskonzept² soll das anfallende Schmutzwasser des Neubaus über das vorhandene Hausanschlusssystem entwässert werden. In der K346 verläuft eine Schmutzwasserkanalisation DN 200 mit Endschacht vor dem Plangebiet. Die Schmutzwasserentsorgung des Restaurants und der Pension ist laut Planunterlagen in Richtung Norden an die Kanalisation der angrenzenden Siedlungsflächen angeschlossen. Es liegen jedoch keine Bestandsunterlagen vor und in der Örtlichkeit sind die Schächte nicht zugänglich, weshalb keine Aussage über die genaue Lage und Tiefe gemacht werden kann.

Da die genaue Lage und Tiefe der Leitungen unbekannt ist, sollte dies zwingend im weiteren Planungsverlauf erkundet werden. Bei der Verlegung dieser Leitungen ist die Tiefenlage von Kreuzungen mit der geplanten Oberflächenentwässerungsanlage sowie sonstiger Versorgungsleitungen zu beachten.

➤ **Grundwasserschutz**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Alexandersfeld. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und durch die Planänderung nur eine relativ geringfügige Versiegelung ausgelöst wird, werden Auswirkungen auf den Grundwasserschutz nicht erwartet.

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

3.2.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Ein Schallschutzgutachten³ wurde zwischenzeitlich vom Büro Itap aus Oldenburg erstellt. Im Schallgutachten wurde der von der K 346 ausgehende Verkehrslärm sowie der von Bestand und Erweiterung des Hotel-/Restaurantbetriebes ausgehende gewerbliche Lärm untersucht.

Verkehrslärm

Durch den „Alten Postweg“ als Kreisstraße K 346 besteht eine Vorbelastung. Zur genauen schalltechnischen Beurteilung des Verkehrslärms wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die Untersuchungen haben ergeben, dass in den straßennahen Abschnitten die Orientierungswerte für Verkehrslärm überschritten werden und Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Aktiver Schallschutz kommt nicht in Frage, da eine Einsehbarkeit des Hotel- und Restaurantbetriebes erforderlich ist. Die Gemeinde nimmt die Überschreitungen aufgrund der Vor-

² Ing.-Büro Heinzelmann (15.11.2019): Gem. Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 149I „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ – Gem. Wiefelstede, OT Heidkamp“. Entwässerungskonzept. Projektnr.: 1549. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.

³ - itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (17.02.2020): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 149 der Gemeinde Wiefelstede am Alten Postweg 6 in 26215 Heidkamp. Projekt-Nr. 3538-19-a-pw. Oldenburg, 57 S.

belastung in Kauf und wird die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Fassaden, der Schlafräume und der Außenwohnbereiche vorsehen.

Gewerbelärm

Durch die Stellplätze sowie die touristischen Verkehre können Lärmimmissionen auf die umliegenden Wohnnutzungen ausstrahlen. Die Stellplätze im Plangebiet werden als gewerbliche Emissionsquellen bewertet. Zur genauen Beurteilung der Nachbarschaftsverträglichkeit wurde ein Schallgutachten erstellt. Im Ergebnis der gewerblichen Geräuschimmissionen durch der Parkplätze der Gaststätte und des vorhandenen und geplanten Hotelbetriebes sowie der Außensitzplätze und der Lüftungsanlagen ist festzustellen, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Nachbarschaft Nutzungseinschränkungen der Parkplätze und eine Schallschutzwand erforderlich sind.

Mit den o.g. Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Die Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen aus umliegenden Tierhaltungsbetrieben sind nicht zu erwarten.

3.2.6 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet 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 Siedlungsbereich angrenzen. Die Abgabe der Flächen basiert auf Freiwilligkeit, wodurch wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Die Gemeinde Wiefelstede räumt der touristischen Entwicklung eine höhere Bedeutung gegenüber den Belangen und Bedarfen der Landwirtschaft ein. Somit stehen die Belange der Landwirtschaft der Planung nicht entgegen.

3.2.7 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich bezieht sich auf das bebaute Grundstücke an der Kreisstraße mit Hotel, Restaurant, Parkplatzfläche und einem Gartenbereich. Im nördlichen Plangebiet schließt ein ruderalisierter Gartenbereich an. Die nordwestliche Plangebietsgrenze bildet eine Wallhecke.

Im Norden schließt ein Eichenmischwaldbestand an das Plangebiet.

Im westlichen Plangebiet wird ein etwa 15 m breiter Ackerstreifen in das Plangebiet einbezogen.

Eingriffsbeurteilung

Die Planung lässt eine zusätzliche überbaubare Fläche nordwestlich der bestehenden Gebäude zu. Insgesamt ist eine zusätzlich zulässige Versiegelung von etwa 500 m² auf bisheriger Hausgarten- und Ackerfläche zu erwarten.

Die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen für den Boden und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden in der Grünfläche im nördlichen Plangebiet durch Anlage einer Obstwiese auf etwa 1.200 m² ausgeglichen.

Die Wallhecke wird, soweit sie sich innerhalb des Plangebietes befindet, in die Grünfläche des Plangebietes intergiert.

Hinweise zum Artenschutz

Unter Beachtung der Vogelbrutzeiten stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanes dauerhaft entgegen.

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.

Die 125. Änderung des Flächennutzungsplanes trifft in diesem Sinne Darstellungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzen in diesem bereits durch bauliche Nutzungen vorbelasteten Raum und widerspricht den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die Neuaufstellung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und großräumiger Zusammenhänge. Außenbereichsflächen werden lediglich in geringem Umfang in Anspruch genommen und innergebietlich kompensiert.

4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die südliche Fläche des Plangebiets wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/Restaurant“ zur Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Restaurant- und Hotelbetriebes, dargestellt.

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches dient der innergebietlichen Kompensation. Die Grünfläche wird dargestellt mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen „RRH – Regenrückhaltung“ und „OBW – Obstbaumwiese“.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	5.649 m²
Sonstiges Sondergebiet „Hotel/Restaurant“	3.367 m ²
Fläche mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.281 m ²

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	18.03.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	
und Frist bis zum	
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 125. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung der 125. Änderung des
 Flächennutzungsplanes

NWP Planungsgesellschaft mbH,
 Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

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

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

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Wiefelstede erstellt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung, um die Erweiterung eines Restaurants mit Bettenhaus am westlich Rand des Ortsteils Heidkamp planungsrechtlich vorzubereiten. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan geändert.

Dafür stellt der Flächennutzungsplan nördlich entlang der K 346 (Alter Postweg) auf etwa 0,55 ha ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel/Restaurant“ dar. Nördlich anschließend werden für mögliche Ausgleichsansprüche für Natur und Landschaft und als landschaftlicher Puffer ca. 0,21 ha Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zweckbestimmung Regenrückhaltung und Zweckbestimmung Obstbaumwiese) dargestellt.

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 Artenschutz, sonstige beachtlichen Ziele und anschließend die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Ziele geprüft.

1.2.1 Zu beachtende Umweltziele der Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm und im regionalen Raumordnungsprogramm sind keine, das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung überlagernden Ziele (Vorranggebiete) der

Umweltbelange (z.B. Natur und Landschaft, Grünlandbewirtschaftung, Erholung, Bodenabbau, Trinkwassergewinnung) festgelegt.

1.2.2 Maßgaben zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

□ Natura 2000

Das nächste Schutzgebiet der Natura 2000 Gebietskulisse ist das ca. 2,7 km nordwestlich gelegene FFH-Gebiet Mansholter Holz, Schippstroth. Auf Grund der Entfernung können von der vorliegenden Planung ausgehende Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

□ Wallhecken

Am nordöstlichen Plangebietsrand ist eine Wallhecke ausgeprägt. Gemäß § 22 NAGB-NatSchG sind Wallhecken geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG. Die Wallhecke wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

□ Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung befinden sich keine weiteren Schutzgebiete oder Schutzobjekte gemäß der §§ 23 – 30 BNatSchG.

1.2.3 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 Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bauleitplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁴. 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.

⁴ 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 Absatz 1 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)⁵: *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 sind⁶, liegt ein Verstoß gegen*

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

⁵ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

⁶ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

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

Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung

Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Artenschutzprüfung /ASP).

Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig⁷. Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzes sichergestellt werden kann.

Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Das Potential für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet.

Europäische Vogelarten:

Die Gehölze im Plangebiet, insbesondere die Wallhecke und sonstige Einzelbäume sind potenziell als Brutstandorte für Gehölzbrüter geeignet.

Die Nähe zu den bebauten Wohngrundstücken, der bereits vorhandene Gastronomie- und Hotelbetrieb sowie der Verkehr der nahen Kreisstraße lassen siedlungstolerante Vogelarten erwarten.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Zwar liegen keine Hinweise auf Fledermausquartiere im Plangebiet (Winterquartiere, Wochenstuben, Balzquartiere) vor, eine potenzielle Quartiersnutzung in möglichen Baumhöhlen der Altbäumen der Wallhecke lässt sich jedoch nicht gänzlich ausschließen.

Sonstige Arten:

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

⁷ Trautner, J., Kochele, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, /Norderstedt;
Gellermann, M., Schreiber, M.(2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in städtischen Planungs- und Zulassungsverfahren, in Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7, S. 108, Berlin Heidelberg

Prüfung der Verbotstatbestände

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

Die für die potenziell vorkommenden Brutvögel und für potenzielle Quartiersqualitäten wertgebenden Gehölzbestände werden in die festgesetzte Grünfläche des Plangebietes integriert und bleiben somit erhalten. Die Planung begründet allenfalls in der erweiterten Bauflächen die Beseitigung der hier vorhandenen Einzelgehölze (Birke, Tanne, Ahorn, jeweils mittleren Alters und Ziersträucher). Betroffenheiten einzelner vorkommender Brutvögel können nicht 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 Vogelbrutzeiten 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.

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 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.

1.2.4 Weitere zu berücksichtigende Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
<p>§ 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.</p>	<p>Die für die Umwelt, für den Klimaschutz und für das Orts- bzw. Landschaftsbild wertgebenden Gehölze, insbesondere die Wallhecke werden erhalten.</p> <p>Die zulässige Grundstücksbebauung schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.</p>
<p>§ 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.</p>	<p>Die Planung schließt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsrand an, so dass der Verbrauch freier Landschaft gering bleibt.</p>
<p>§ 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.</p>	<p>Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch entsprochen, dass die für den Klimaschutz wertgebenden Gehölzbestände einschließlich der Wallhecke in die Grünfläche integriert und somit erhalten werden.</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>(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</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Ziele werden insofern berücksichtigt, als das die wertgebenden Landschaftsbestandteile in die Grünfläche integriert und somit erhalten werden.</p> <p>Soweit durch die Erweiterung des Baugrundstückes erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht vermieden werden können, werden diese nach den Maßgaben der Eingriffsregelung minimiert und in der Grünfläche innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.</p>

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Soweit durch die Erweiterung des Baugrundstückes erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens nicht vermieden werden können, werden diese nach den Maßgaben der Eingriffsregelung in der Grünfläche des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen zur Bodenaufwertung (Nutzungsextensivierung und Obstbaumpflanzungen) ausgeglichen.
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.	Die Auswirkungen auf das Grundwasser und auf den Wasserhaushalt werden durch Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung gering gehalten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
Zweck dieses Gesetzte 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 mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. (§ 1 NWaldLG Nr. 1)	Es wird keine Waldfläche überplant. Durch Festsetzung der Grünfläche wird ein umfangreicher Übergangsbereich zum nördlich an das Plangebiet anschließenden Eichenmischwald gesichert.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
Der Landschaftsrahmenplan ⁸ 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.

⁸ Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan: 1995.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen 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 August 2018 die Biotoptypen nach Drachenfels⁹ erfasst¹⁰.

Das Hotel- und Restaurantgrundstück (Flurstück 56/1) an der K 346 (Alter Postweg) ist durch Gebäude und sonstige befestigte Fläche¹¹ weitgehend versiegelt. Die westlich anschließende Grundstücksfläche (Flurstück 61/4) ist als Parkplatz (OVP¹²) befestigt.

Im Anschluss wird das Grundstück als Ziergarten (PHZ) gepflegt und der Bereich dahinter ist ruderalisiert (UHM) und mit einzelnen Laub- und Nadelgehölzen bewachsen.

Im Nordosten bildet eine Wallhecke (HWM) mit Alteichen die Grenze zu den anschließenden Hausgärten (PHZ).

Nördlich schließt ein Eichenmischwald an das Plangebiet an (WQ).

Die westlich anschließende freie Landschaft (Flurstück 61/3) wird ackerbaulich (AS) genutzt.

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

Die Geländefläche bewegt sich von der Kreisstraße nach Norden leicht ansteigend bei etwa 12 m ü. NN.

Bodentyp ist Mittlerer Gley-Podsol¹³. Bodentyp ist Mittlerer Gley-Podsol¹⁴. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens, z.B. als Suchraum für schutzwürdige Böden oder auf Grund der Naturnähe des Bodens¹⁵, liegt nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

¹⁰ Siehe Anhang: Abbildung Biotoptypen und Nutzungen

¹¹ Biotopcode gemäß Drachenfels: OVZ – Befestigte Fläche mit Sonstiger Nutzung

¹² Biotopcode gemäß Drachenfels

¹³ NIBIS Kartenserver, Zugriff 05.04.2019

¹⁴ NIBIS Kartenserver, Zugriff 05.04.2019

¹⁵ Vgl. Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

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

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Mittlerer Grundwasserhochstand wird mit 7 dm u GOF und der mittlere Grundwassertiefstand mit 14 dm u. GOF angegeben. Bei einer Rate von 151-200 mm/a.¹⁶ ist keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung erkennbar.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Alexandersfeld, welches sich großräumig bis nach Rastede im Norden, zum Fliegerhorst im Süden und nach Osten bis zur Bahnlinie Oldenburg – Rastede - Wilhelmshaven erstreckt.

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 Landschaftsbild ist geprägt von den ackerbaulich genutzten Flächen der freien Landschaft im Übergangsbereich zum Siedlungsrand von Heidkamp. Im südlichen Plangebiet treten verkehrsbedingte Vorbelastungen durch die Kreisstraße in den Vordergrund. Nach Norden dominieren die Alteichen auf der das Plangebiet abgrenzenden Wallhecke und der nördlich an das Plangebiet anschließende Waldbestand das Ortsbild.

¹⁶ NIBIS Kartenserver, Zugriff 05.04.2019
vgl. Grundwassermessstelle Heidkamp 1 (UTM Zone 32, Ostwert 443421, Nordwert 5893993), Messbezugspunkt 12,25 m ü. GOK: hier wird ein Grundwasserflurabstand des Grundwasserkörpers von 3,22 m u. GOK (1977-2017) angegeben (Stand 04.08.2017) , MU Umweltdaten, Zugriff 28.03.2019

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Bestimmend für das Schutzgut Mensch sind die Schutzansprüche der Wohnnutzungen von Heidkamp¹⁷.

Gaststätte und Hotel können im Hinblick auf mögliche Freizeit- und Erholungsfunktionen interessant sein. Besondere Schutzansprüche, z.B. gegenüber Verkehrsbelastungen, bestehen nicht.

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 (Gaststätte und Hotel) sowie der Parkplatz und die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Immobilien 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.

¹⁷ itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (17.02.2020): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 149 der Gemeinde Wiefelstede am Alten Postweg 6 in 26215 Heidkamp.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen 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:

- Vergrößerung der Baufläche für Hotel und Restaurant,
- Zusätzliche zulässige Versiegelung (beläuft sich nach den Kenntnissen aus der Parallelbearbeitung des Bebauungsplanes auf 500 m²),
- Entwicklung des Übergangsbereiches von freier Landschaft zum Ortsteil Heidkamp gemäß Festsetzung des nachgeordneten Bebauungsplanes als Obstwiese.

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 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 relevant¹⁸.

Durch die Lage des Plangebiet im Zusammenhang mit dem Siedlungsrand von Heidkamp bleibt der Flächenbedarf bzw. der Verbrauch freier Landschaft für den Erweiterungsbereich des Sondergebiet nach den Kenntnissen aus der Parallelbearbeitung des Bebauungsplanes auf 675 m² bisheriger Ackerfläche beschränkt. Im nachgeordneten Bebauungsplan wird durch die in der Grünfläche festgesetzten Maßnahmen, insbesondere durch die Entwicklung einer Obstwiese (s.u.), ein landschaftsgerechter Übergang von der freien Fläche zum Siedlungsrand begründet.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserhaushalt wird eine naturnahe Regenrückhaltung festgesetzt, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt.

Auf Grund der eingeschränkten Bedeutung für die Grundwasserneubildung wird die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen für das Grundwasser nicht erreicht.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Die versiegelungsbedingten Auswirkungen bleiben auf das Mikroklima beschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen für Klima und Luft werden nicht begründet.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Auf Grund des kleinflächigen Verbrauchs freier Landschaft und vor dem Hintergrund des mit der Obstwiese geplanten landschaftlichen Übergangs werden keine erheblichen Landschaftsbildbeeinträchtigungen begründet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch Erweiterung des Sondergebietes und einen zusätzlich zu erwartenden Baukörper ist mit Auswirkungen auf einzelne unmittelbar angrenzende Wohngrundstücke zu rechnen.

Nach dem vorliegenden Schallgutachten¹⁹ begründet das Vorhaben an einzelnen Immissionsaufpunkten in den Nachtstunden eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, so dass Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

¹⁸ Vgl. Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

¹⁹ itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (17.02.2020): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 149 der Gemeinde Wiefelstede am Alten Postweg 6 in 26215 Heidkamp.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen. Der im Sondergebiet zulässige zusätzliche Baukörper kann Einfluss auf angrenzende Immobilien in ihrer Bedeutung als Sachwert entfalten. Besondere Schutzansprüche sind nicht betroffen.

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

Schallschutz:

Pflanzabstand 3 m, bepflanzt.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Nachbarschaft sind Nutzungseinschränkungen der Parkplätze und eine Schallschutzwand erforderlich.

Weiterhin sind Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Fassaden, der Schlafräume und der Außenwohnbereiche im Plangebiet vorgesehen.

Sichtschutzpflanzung:

Als Sichtschutz zur Nachbarschaft wird gemäß textlicher Festsetzung die private Grünfläche mit Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauG einreihig mit mittelwüchsigen Ahornbäumen (Spitzahorn - Acer platanoides in geeigneten Sorten), Hochstämme, 3 x v, StU 16-18.

Regenrückhaltung:

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserhaushalt wird eine naturnahe Regenrückhaltung festgesetzt, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt.

Weitere Maßnahmen:

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

- Entwicklung eines ausgeprägten Übergangs zwischen freier Landschaft und Siedlungsbereich durch Festsetzung einer Grünfläche mit Maßnahmen für Natur und Landschaft (s.u.),

- Erhalt der Wallhecke am nördöstlichen Plangebietsrand und Integration in die festgesetzte Grünfläche, soweit sie sich innerhalb des Plangebietes befindet

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.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem 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 Boden-schutzbehörde 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

Als innergebietlicher Ausgleich wird im nördlichen Plangebiet eine bisherige Sandackerfläche in einer Größenordnung von etwa **2.200 m²** in die Grünfläche integriert und soll nach den Kenntnissen aus der Parallelbearbeitung des Bebauungsplanes als extensive Obstwiese entwickelt werden.

Naturnahe Gestaltung und extensive Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens:

Die private Grünlandfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung ist naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Geländetiefen naturnah zu gestalten, mit einer für das nordwestdeutsche Tiefland geeigneten artenreichen Regiosaatgutmischung einzusäen und extensiv, maximal einmalige Mahd pro Jahr außerhalb der Vegetationsperiode, zu pflegen. Unterhaltungsmaßnahmen nach den für die Regenrückhaltung erforderlichen Erfordernissen sind zulässig.

Fazit zur Eingriffsregelung

Durch Umwandlung der Ackerfläche in eine extensiv gepflegte Obstwiese **und durch naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens** sollen die Bodenfunktionen und die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf **2.200 m²** aufgewertet werden. Insofern ist abseh-

bar, dass der vollständige Ausgleich für die zu erwartenden versiegelungsbedingten erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sichergestellt ist.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsvariante sei auf die Nullvariante bei der Nichtdurchführung des Vorhabens (Basisszenario, s. Pkt. 2.1) verwiesen.

Weitere Standortalternativen werden verworfen, da sie einen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Hotel und Restaurant nicht gewährleisten würden.

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 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
- Die Eingriffsbeurteilung erfolgt nach dem Niedersächsischen Städtetag (2013).

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.²⁰

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).

Dies soll durch örtliche Überprüfung nach Beginn der konkreten Maßnahmenumsetzung erfolgen.

²⁰ *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.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet ist an der Kreisstraße bereits durch den Hotel- und Restaurant bebaut.

Im nördlichen Plangebiet schließt ein ruderalisierter Gartenbereich an. Die nordwestliche Plangebietsgrenze bildet eine Wallhecke.

Im Norden schließt ein Eichenmischwaldbestand an das Plangebiet.

Im westlichen Plangebiet wird ein etwa 15 m breiter Ackerstreifen in das Plangebiet einbezogen.

Die Planung lässt eine zusätzliche überbaubare Fläche nordwestlich der bestehenden Gebäude zu. Insgesamt ist mit einer zusätzlich zulässigen Versiegelung von etwa 500 m² auf bisheriger Hausgarten- und Ackerfläche zu rechnen.

Zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen sind Maßnahmen zum Schallschutz, Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Sichtschutzpflanzungen vorgesehen.

Die danach verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen für den Boden und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sollen in der Grünfläche im nördlichen Plangebiet durch Anlage einer Obstwiese und durch naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens auf etwa 2.200 m² ausgeglichen werden.

Die Wallhecke wird, soweit sie sich innerhalb des Plangebietes befindet, in die Grünfläche des Plangebietes integriert, so dass die Planung keine Beeinträchtigung der Wallhecke begründet.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (17.02.2020): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 149 der Gemeinde Wiefelstede am Alten Postweg 6 in 26215 Heidkamp
- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)
- Niedersächsischen 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) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Überbauung zusätzlicher überbaubarer Fläche von etwa 400 m ² . Mögliche baubedingte Wirkfaktoren (Erschütterungen, Lärm, Bewegungen) bleiben auf die Bauphase beschränkt und begründen keine erheblichen Umweltauswirkungen
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Versiegelungsbedingte dauerhafter Verlust von 500 m ² Hausgarten- und Ackerfläche.
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 zu erwarten die hier nicht näher zu quantifizieren sind und nach den Regelwerken der eingesetzten Bautechnik reduziert sind. Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht begründet.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Die Planung begründet keine Abfallaufkommen, die sich auf die Umwelt erheblich auswirken könnten.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Die Planung begründet keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Die Planung begründet keine erheblichen Umweltauswirkungen durch kumulierende Wirkungen.
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:	Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Klima werden nicht begründet.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Die Planung begründet keinen Einsatz bestimmter erheblich umweltgefährdender Stoffe.

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. 7 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	o	o	x	Inanspruchnahme von Sandacker und Ziergarten, versiegelungsbedingter dauerhafter Lebensraumverlust für Tiere wird durch Anlage einer Obstwiese im Plangebiet ausgeglichen.
Pflanzen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Inanspruchnahme von Sandacker und Ziergarten, versiegelungsbedingter dauerhafter Lebensraumverlust für Pflanzen wird durch Anlage einer Obstwiese im Plangebiet ausgeglichen.
Fläche	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Kleinflächiger Verlust freier Fläche (ca. 675 m ²) am westlichen Siedlungsrand von Heidkamp.
Boden	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Versiegelungsbedingter dauerhafter Funktionsverlust wird durch Bodenaufwertungsmaßnahmen im Plangebiet (Anlage einer Obstwiese) im Plangebiet ausgeglichen
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der Plan begründet neben der in der Bauphase eingesetzten Fahrzeug und Maschinenteknik und der in der Betriebsphase allgemein eingesetzten Haustechnik keine besonderen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der Plan begründet neben keine erheblichen Klimaauswirkungen den Auswirkungen im Mikroklima keine besonderen Auswirkungen auf das Klima.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus ist kein besonderes Wirkgefüge betroffen.
Landschaft	x	x	x	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Kleinflächige Überformung bestehenden des Siedlungsrandes durch eine Bauerweiterungsmöglichkeit und durch Anlage einer Obstwiese; Sichtschutzpflanzung	
biologische Vielfalt	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der Plan hat keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheiten	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	x	o	x	x	x	o	o	Während der Bauphase ist mit baubedingten Beeinträchtigungen durch Lärm, möglicherweise auch durch Staub und Erschütterungen zu rechnen, die auf Grund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen begründen.	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...														
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheiten	
sonstige Sachgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Auswirkungen auf Immobilien als Sachgut innerhalb des Plangebietes und ggf. unmittelbar angrenzend.	
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Die Planung begründet keine konkreten besonders emissions-trächtigen Vorhaben. Auswirkungen durch Parkplatzverkehr werden durch Schallschutzmaßnahmen minimiert.	

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 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	o	Die Planung begründet keine konkreten besonders abfall- und abwasserträchtigen Vorhaben.
f) Nutzung erneuerbarer Energien														
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Planung begründet keine besonders energieträchtigen Vorhaben. Allgemein sind auf der Umsetzungsebene die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von														
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Besondere Ziele der Landschaftsplanung sind nicht betroffen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Besondere Ziele sonstiger Pläne sind nicht betroffen.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	o	o	x	x	x	x	o	o	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine Auswirkungen auf weitere Wechselwirkungen ersichtlich.

Anhang: Biotoptypenplan und Nutzungen

