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 Zdarsky

Durchwahl
E-Mail sabine.zdarsky@wiefelstede.de

Wiefelstede, 04.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

Montag, 15.06.2020, um 17:00 Uhr,

im in der Mensa der Grundschule Metjendorf 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 04.05.2020

8 Wohnbauflächenentwicklung in der Ortschaft Borbeck; hier: Suche nach einer Alternativfläche
Vorlage: B/1441/2019

9 119. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 I),
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B/1561/2020

10 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung",
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/1560/2020

11 133. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I);
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1563/2020

12 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I "Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1562/2020

13 Ermittlung des Nachverdichtungspotenzials im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Wohngebiet Wiefelstede-Hörne, Kuhhornsweg"
Vorlage: B/1572/2020

14 Handlungskonzept Wohnen, Wohnformen und Wohnumfeld im Alter für die Gemeinde Wiefelstede
Hier: Antrag der UWG und F.D.P. Fraktionen vom 17.11.2019
Vorlage: B/1571/2020

15 Aufforderung an die Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede zur Schaffung von dringend benötigtem, günstigen Wohnraum
Antrag von Ratsherr René Schönwälder vom 06.12.2019
Vorlage: B/1565/2020

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 Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

26215 Wiefelstede, 28.10.2019

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1441/2019

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Wohnbauflächenentwicklung in der Ortschaft Borbeck; hier: Suche nach einer Alternativfläche

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	02.03.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	23.03.2020	nicht öffentlich

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 02.07.2019 die Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite und den Satzungsbeschluss vertagt. Die Verwaltung wurde beauftragt, innerhalb der Ortschaft Borbeck nach geeigneten Alternativflächen zu suchen.

Der Verwaltungsausschuss hatte die Verwaltung in seiner Sitzung am 16.01.2017 einstimmig beauftragt, die Planungen für das Gelände Harke aufzunehmen und für die Beratungen im Bau- und Umweltausschuss vorzubereiten. Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.12.2017 ohne Gegenstimmen bei zwei Enthaltungen gefasst worden. Am 18.06.2018 hat der Verwaltungsausschuss einstimmig bei einer Enthaltung beschlossen, das Bauleitplanverfahren trotz der möglichen Lärmproblematik durch die Beregnungsanlagen der Containerbaumschule (das Lärmschutzgutachten lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor) und möglicher Ausgrabungskosten von bis zu 173.800 Euro fortzuführen. In der Verwaltungsausschusssitzung am 05.11.2018 wurde mit 6 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen erneut die Fortführung der Planung beschlossen.

Die Verwaltung hat die in der Anlage gekennzeichneten Alternativflächen identifiziert (siehe Anlage).

Die Eigentümerin der Flächen 1 und 3 ist grundsätzlich bereit, diese an die Gemeinde zu veräußern – Fläche 3 jedoch nur ohne die hinter der Häuserzeile an der Borbecker Landstraße gelegene Waldfläche. Der Verkauf käme nach Aussagen der Eigentümerin nur als Ganzes in Frage. Da eine verkehrlichen Anbindung der Fläche 1 innerhalb der geschlossenen Ortschaft nicht möglich ist, wurde die Untersuchung dieser Fläche nicht weiter vertieft.

Die Fläche 3 hat eine Größe von rd. 2 ha. Sie grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände „ehem. Stahlbau Bakenhus“ an.

Die Eigentümerin der Fläche 2 hat sich in einem Gespräch bereiterklärt, eine Teilfläche zur Größe von rd. 2 ha an die Gemeinde zu verkaufen. Die Fläche kann nur über den Bentskamp erschlossen werden. Alternative Erschließungen wurden ergebnislos geprüft. Der Bentskamp grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände „ehem. Stahlbau Bakenhus“.

Das Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner hat die Alternativfläche 2 überprüft (siehe Anlage). Folgende Belange sprechen demnach gegen die Entwicklung dieser Fläche:

- Hoher Erschließungsaufwand. Der Ausbau des Bentskamp auf einer Länge von 350 m würde laut Auskunft des Ingenieurbüros Heinzelmann Kosten in Höhe von rd. 238.000 Euro verursachen – ohne Beleuchtung, SW- und RW-Kanal.
- Planung ist aufgrund ihrer Größe auf Zuzug ausgelegt und wiederspricht somit raumordnerischen Grundsätzen.

Im Rahmen der Umsetzung des Zielkonzepts Wohnbauflächen in den dörflichen Ortsteilen lag die Größe der einzelnen Plangebiete (ohne den Sonderfall der Außenbereichssatzung in Mollberg) zwischen 0,28 ha (Nuttel) und 1,14 ha (Bokel). Hierüber wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 29.04.2019 berichtet (siehe Vorlage Nr. B/1303/2019).

Wegen der möglichen Auswirkungen einer herannahenden Wohnbebauung auf eine Wiederaufnahme des genehmigten Gewerbebetriebes „ehem. Stahlbau Bakenhus“ wurde eine schalltechnische Einschätzung durch das Büro ITAP auf der Grundlage des genehmigten Bestandes angefordert. Das Ergebnis der Prüfung ist in der Anlage beigefügt. Hiernach ist die Fläche 2 aus schalltechnischer Sicht uneingeschränkt als allgemeines Wohngebiet geeignet. Für die Fläche 3 sind im prognostizierten Überschreitungsbereich (gelber Bereich, > 40 dB(A) nachts) aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall) notwendig.

Wirtschaftlich darstellbar wäre nach Ansicht der Verwaltung nur eine Entwicklung der Fläche 3 mit Errichtung eines Lärmschutzwalles zum Gewerbebetriebsgelände Bakenhus. Die Erschließung könnte hier noch in Höhe des Betriebsgeländes Bakenhus erfolgen. Eine spätere Erweiterung könnte dann über eine neue Anliegerstraße erfolgen. Eine Wohnbauentwicklung unmittelbar am Betriebsgelände dürfte die weitere Vermarktung der Gebäude- und Grundstücksflächen erschweren. Konflikte scheinen in diesem Bereich vorprogrammiert zu sein.

Gemäß Stellungnahme des Nds. Landesamtes für Denkmalschutz, Abt. Archäologie, vom 25.07.2019 (siehe Anlage) weist die Alternativfläche 2 ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Es muss hier mit weiteren, bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nds. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Folglich müssen im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten Prospektionen und ggfs. archäologische Ausgrabungen durchgeführt werden.

Die Möglichkeit einer späteren Erweiterung des Wohngebietes „Holtwiese“ ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 berücksichtigt worden. Bei den ersten Beratungen Mitte der 80er war man ursprünglich noch von einer Planung ohne eine spätere Erweiterungsmöglichkeit ausgegangen (siehe Anlage). Erst später hat man sich dann für eine Erweiterungsoption ausgesprochen. Hierbei wurden verschiedene Varianten diskutiert (siehe Anlagen).

Die Inanspruchnahme der Alternativflächen 2 und 3 würde nach Einschätzung der Verwaltung mehr zu Lasten der Landwirtschaft gehen als die Flächen der Erweiterung Holtwiese, da hier intensiv genutzte Ackerflächen verloren gingen, wogegen die Flächen Holtwiese relativ extensiv als Weideland genutzt werden.

Verwaltungsseitig wird die Auffassung vertreten, dass in der Ortschaft Borbeck keine besser geeignete Fläche zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 I zur Verfügung steht. Auch wird diese Fläche zu deutlich besseren Konditionen angeboten. Die Kosten für die archäologischen Ausgrabungen konnten außerdem gegenüber der ersten Kostenermittlung um über 60.00 Euro und damit erheblich gesenkt werden.

Finanzierung:

Die bisher angefallenen Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I inkl. 119. Flächennutzungsplanänderung liegen bei rd. 26.000 Euro.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss nimmt das Ergebnis der Suche nach Alternativflächen in der Ortschaft Borbeck zur Kenntnis und beschließt, die Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ und zur 119. Flächennutzungsplanänderung fortzuführen.

Anlagen:

- Alternativflächen
- Luftbild Gewerbebetrieb/Bentskamp
- Stellungnahme Planungsbüro
- Prüfung Schallimmissionsschutz
- Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege
- BPlan 65 - Ursprüngliche Fassung
- BPlan 65 - Variante A
- BPlan 65 - Variante B
- BPlan 65 - Variante C

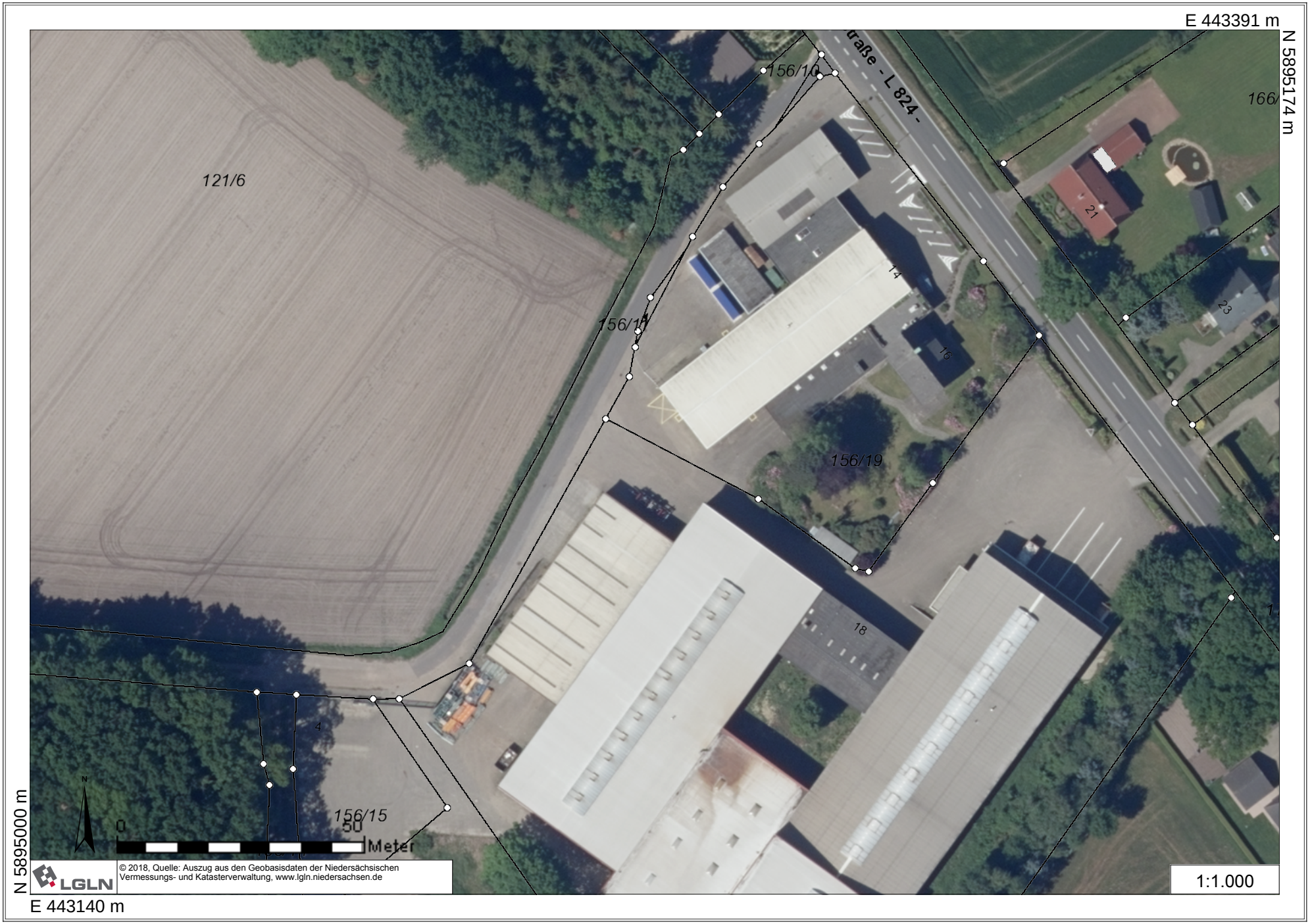
Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

E 443326 m
N 5895472 m
N 5895037 m
E 442698 m
1
2
3
Dorfgemeinschafts-haus
Bremerstraße - K 295 -
Borlecker Landstraße - L 824 -
Bentskamp
N
0
100
Meter
© 2018, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de
LGLN
1:2.500


E 443391 m
N 5895174 m
N 5895000 m
E 443140 m
121/6
156/10
156/11
156/19
156/15
Straße - L 824 -
14
16
18
21
23
4
N
0
50
Meter
© 2018, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de
LGLN
1:1.000

Wohnbauflächen in Borbeck, Wiefelstede

Rastede, 05.11.2019

Der Bebauung des Flurstücks 113/28 entgegenstehende Belange

- Bei dem vorliegenden Plangebiet ist die Erschließung nur rückwärtig über den Bentskamp möglich. Es fallen **hohe Erschließungskosten** an, weil der Bentskamp aktuell nicht die Funktion einer Erschließungsstraße aufweist und folglich ausgebaut werden müsste. Eine beidseitige Bebauung der Planstraße senkt die Erschließungskosten. Folglich würden ca. **20 Wohnbaugrundstücke** planungsrechtlich vorbereitet werden.

Diese Grundstücksanzahl entspricht nicht einer maßvollen Eigenentwicklung und den Inhalten des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes der Gemeinde Wiefelstede. Hierin wird formuliert, dass maximal 20 % des künftigen Wohnflächenbedarfs in dörflichen Ortsteilen für das Errichten von Einfamilien- und Doppelhäusern genutzt werden dürfen. Bei der bisherigen Entwicklung der dörflichen Ortsteile wurde stets auf eine maßvolle Eigenentwicklung geachtet:

Ortsteil	B-Plan Nr.	Jahr	Bruttowohnbauland
Bokel (Ortskern)	135	2010	1,13 ha
	123 I	2017	1,14 ha
Bokelerburg	140	2013	0,91 ha
Gristede	136	2012	1,02 ha
Mollberg	Außenbereichssatzung	2019	1,10 ha*
Neuenkruge	137	2012	0,54 ha
Nuttel	58, 2. Änd.	2010	0,28 ha
	58 II	2019	0,39 ha

* = Dem Ortsteil Mollberg ist im Zielkonzept Wohnbauflächenentwicklung kein Flächenanteil zugeordnet worden. Bei lediglich 11 Baugrundstücken liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße hier bei rd. 5.250 m². Bei den Siedlungshäusern wurde von einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 1.000 m² ausgegangen. Der Wert wurde entsprechend angepasst.

- Der Bedarf für eine Wohnbauentwicklung in der Größenordnung von ca. 2 ha (rd. 20 Grundstücke) in der Ortschaft Borbeck kann nicht aus der Eigenentwicklung begründet werden. Eine Planung in dieser Größe ist neben der Eigenentwicklung zusätzlich auf Zuzug ausgerichtet und widerspricht somit den Grundsätzen der Raumordnung.

  Entsprechend dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** (LROP-VO) soll die Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (Abschnitt 2.1. Zimmer 01). Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (Abschnitt 2.1. Ziffer 04). Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (Abschnitt 2.1 Ziffer 05).

  Auf Ebene des **Regionalen Raumordnungsprogramms** (RROP) des Landkreises Ammerland wird weitergehend formuliert, dass die Siedlungsentwicklung sich vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte konzentrieren soll. Die ländlichen Ortschaften sind von den Gemeinden bedarfsgerecht zu erhalten und weiterzuentwickeln (Abschnitt D 1.5 Ziffer 01 und 02). Somit ist eine Bebauung auf dem Flurstück 113/28 mit den Inhalten der übergeordneten Landes- und Regionalplanung nicht vereinbar.

- Südlich der Straße Bentskamp grenzt der Betrieb „**Metallbau / Stahlbau Bakenhus** Gmbh & Co. Kg“ an, der aktuell nicht aktiv ist. Im Rahmen eines **Schallgutachtens** muss geklärt werden, welche Auswirkungen sich bei Wiederaufnahme des genehmigten Betriebes auf die potenziellen Wohnbauflächen ergeben würden. Eine Belastung durch den Gewerbelärm würde die Ausweisung eines Wohngebietes einschränken. Es wären entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen oder das Abrücken der geplanten Wohnbebauung notwendig.

- Nach Aussage des niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege ist mit einem **deutlich erhöhten archäologischen Potenzial** in diesem Bereich zu rechnen. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten sind Prospektionen und ggf. archäologische Ausgrabungen durchzuführen.

ITAP GmbH Marie-Curie-Str. 8 26129 Oldenburg

Gemeinde Wiefelstede
- Bernd Quathamer -
Kirchstraße 10
26215 Wiefelstede

INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH

Messstelle nach §29b BImSchG für Geräusche
Akkreditiertes Prüflaboratorium nach DIN EN ISO / IEC 17025

Telefon
(0441) 57061-0

Fax
(0441) 57061-10

Email
info@itap.de

Postanschrift
Marie-Curie Str. 8
26129 Oldenburg

Geschäftsführer
Dipl. Phys. Hermann Remmers
Dr. Michael A. Bellmann

Sitz
Marie-Curie-Str. 8
26129 Oldenburg
Amtsgericht Oldenburg
HRB: 120 697

Bankverbindung
Raiffeisenbank Oldenburg
IBAN:DE80 2806 0228 0080 0880 00
BIC: GENODEF10L2

Commerzbank AG
IBAN:DE70 2804 0046 0405 6552 00
BIC: COBADEFFXXX

29. Januar 2020

Dipl. Phys. Hermann Remmers

Alternative Wohnbaufläche in Borbeck mit Erweiterungsfläche

- Prüfung Schallimmissionsschutz bezüglich ehem. Stahlbau Bakenhus -

Projekt-Nr. 3597-19-a.rem

1. Einleitung / Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wiefelstede möchte für die Zukunft weitere Wohnbauflächen ausweisen. Eine mögliche Wohnbaufläche befindet sich in Borbeck in der Nähe des ehemaligen Stahlbaubetriebs Bakenhus. Diese Wohnbaufläche ist bereits mit dem Bericht vom 02.12.2019 (Projekt-Nr. 3597-19.rem) schalltechnisch untersucht worden. Es besteht nun die Option, die untersuchte Wohnbaufläche in südöstlicher Richtung, d. h. in Richtung des ehemaligen Stahlbaubetriebs, zu erweitern.

Da noch gültige Betriebsgenehmigungen für das Gewerbegrundstück des ehemaligen Stahlbaubetriebes Bakenhus vorliegen, könnte der Betrieb ggf. reaktiviert werden. Die mögliche Wohnbaufläche inklusive der Erweiterungsfläche und das Gewerbegrundstück (ehem. Stahlbau Bakenhus) sind im Lageplan in Abb. 1 auf der nächsten Seite dargestellt.

Im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede (E-Mail vom 09.01.2020) soll geprüft werden, ob aus schalltechnischer Sicht die mögliche Wohnbaufläche inklusive der Erweiterungsfläche auch dann als WA-Gebiet ausgewiesen werden kann, wenn der Stahlbaubetrieb auf der Grundlage der bestehenden Genehmigungen wieder aufgenommen wird bzw. das Grundstück in vergleichbarer Weise wieder gewerblich genutzt wird.

2. Genehmigungslage Stahlbau Bakenhus

Für die Schallimmissionsschutzprüfung sind von der Gemeinde Wiefelstede die bestehenden Genehmigungen des Stahlbaubetriebs Bakenhus aus den Jahren 1974 bis 2009 (9 Genehmigungsbescheide) zur Verfügung gestellt worden. In einer der letzten Baugenehmigungen des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 2009 (B 2066/2008) sind unter den Nebenbestimmungen des GAA Oldenburg Anforderungen an den Schallimmissionsschutz festgesetzt worden. Demnach sind durch den Stahlbaubetrieb Bakenhus als Auflage die Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts an folgenden Immissionsorten in der Nachbarschaft einzuhalten bzw. zu unterschreiten:

IP 1: Borbecker Landstraße 21
IP 2: Borbecker Landstraße 23
IP 3: Borbecker Landstraße 25
IP 4: Borbecker Landstraße 20

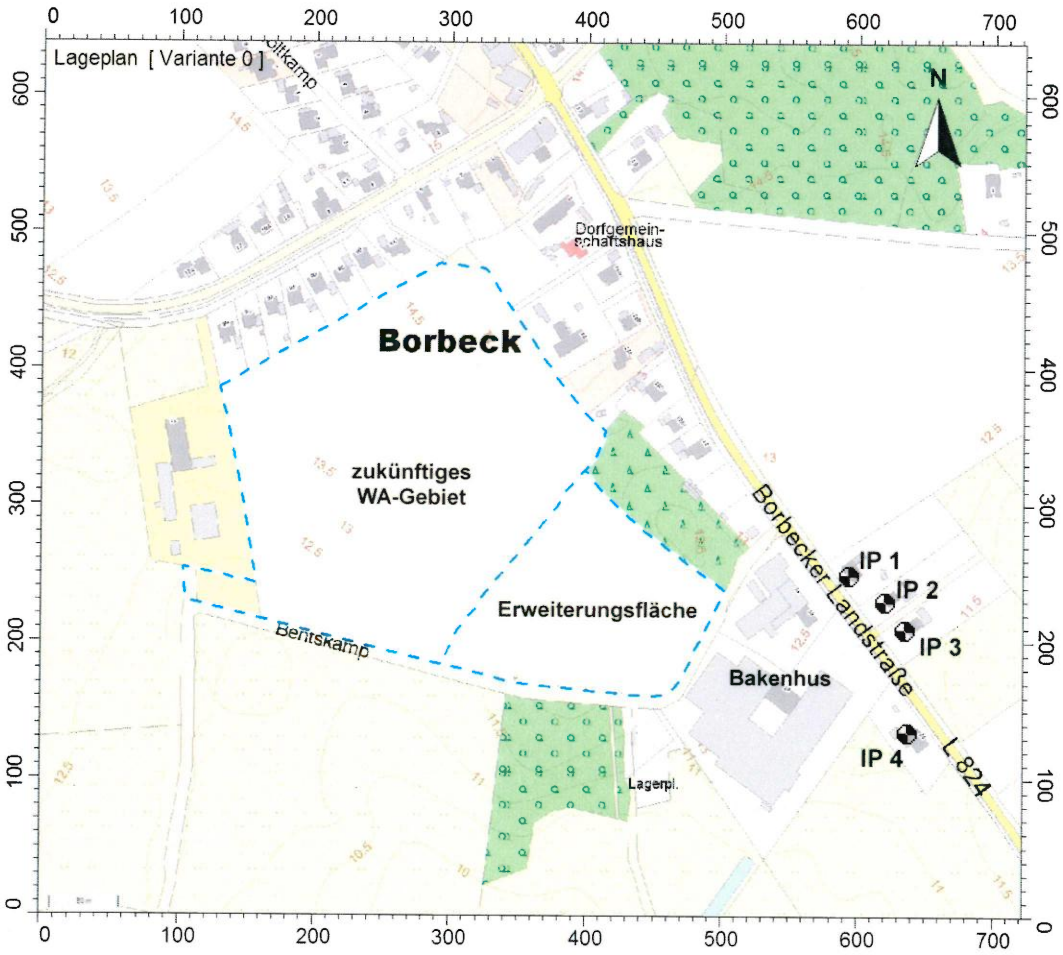


Abb. 1: Lageplan mit der möglichen Wohnbaufläche und der Erweiterung (zukünftiges WA-Gebiet) und dem Gewerbegrundstück des ehem. Stahlbaubetriebs Bakenhus mit den festgesetzten Immissionsorten aus der Baugenehmigung aus dem Jahr 2009.

.. 3

3. Ermittlung der genehmigten Geräuschemissionen für das Gewerbegrundstück Bakenhus

Das Gewerbegrundstück des ehemaligen Stahlbaubetriebs Bakenhus wird für die Ermittlung der genehmigten Geräuschemissionen mit einer pauschalen Flächenschallquelle nach DIN ISO 9613-2 belegt, die die höchstzulässigen Betriebsgeräusche repräsentieren, die von diesem Grundstück ausgehen dürfen. Der Schallleistungspegel der Flächenschallquelle wird bei den Schallausbreitungsberechnungen so angepasst, dass die festgesetzten Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IP 1 bis IP 4 in der Nachbarschaft gerade noch eingehalten werden.

Die Berechnungen haben folgenden höchstzulässigen Schallleistungspegel ergeben, der pro Quadratmeter vom Gewerbegrundstück Bakenhus gemäß Genehmigung abgestrahlt werden darf:

- **Ermittelter maximaler Schallleistungspegel L''_{WA} = 65/50 dB(A) pro m^2 tags/nachts**

Tabelle 1 zeigt das Ergebnis der Schallimmissionsprognose mit dem angesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel von L''_{WA} = 65/50 dB(A) pro m^2 tags/nachts für das Gewerbegrundstück Bakenhus. Wie aus der Tabelle zu entnehmen ist, wird der maßgebliche Immissionsrichtwert von 60/45 dB(A) tags/nachts in der Nachbarschaft am Immissionsort IP 1 voll ausgeschöpft. Höhere Geräuschimmissionen, die vom Gewerbegrundstück Bakenhus ausgehen, sind aufgrund der Genehmigungslage nicht zulässig.

Tabelle 1: *Ergebnis der Schallimmissionsprognose mit dem maximal zulässigen Schallleistungspegel L''_{WA} = 65/50 dB(A) pro m^2 tags/nachts des Gewerbegrundstücks Bakenhus*

Immissionsort (Höhe)	**Beurteilungspegel L_r tags/nachts in dB(A)**	**Immissionsrichtwert tags/nachts in dB(A)**
IP 1: Borbecker Landstraße 21 (4,8 m)	60/45	60/45
IP 2: Borbecker Landstraße 21 (4,8 m)	59/44	60/45
IP 3: Borbecker Landstraße 25 (4,8 m)	58/43	60/45
IP 4: Borbecker Landstraße 20 (4,8 m)	58/43	60/45

4. Schallimmissionsprognose für die mögliche Wohnbaufläche

Die mögliche Wohnbaufläche inklusive der Erweiterungsfläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, in dem gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte 55/40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden dürfen. Die Schallimmissionsprognose erfolgt unter der Annahme, dass nur vom Gewerbegrundstück Bakenhus relevante gewerbliche Geräuschimmissionen ausgehen, die auf die mögliche Wohnbaufläche mit Erweiterung einwirken.

Das Ergebnis der Schallimmissionsprognose ist in den Abb. 2 und Abb. 3 flächenhaft dargestellt.

.. 4

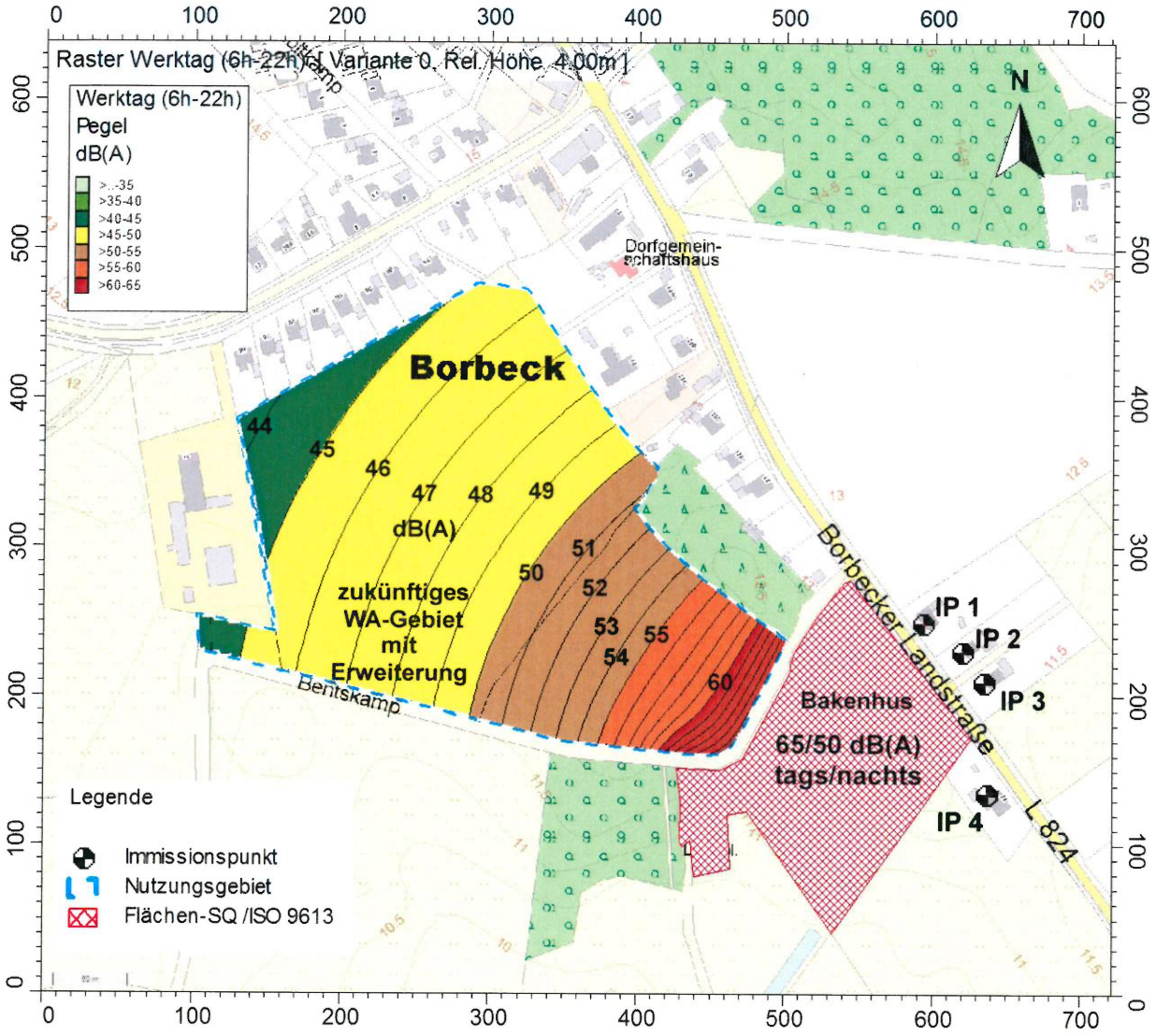


Abb. 2: *Lageplan des Schallausbreitungsmodells mit der flächenhaften Darstellung des Beurteilungspegels* ***tagsüber*** *(6 - 22 Uhr) durch die genehmigten Geräusche aus dem Gewerbegrundstück Bakenhus.*

Wie aus der Abb. 2 zu entnehmen ist, kann die Wohnbaufläche aus schalltechnischer Sicht bis zur 55dB-Linie (tagsüber) ohne weitere Einschränkungen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Mit entsprechenden Festsetzungen zum Schallimmssionsschutz im Bebauungsplan kann die mögliche Wohnbaufläche in südöstlicher Richtung noch erweitert werden. Als Maßnahmen für die Vergrößerung der Fläche kommt die Festsetzung eines Lärmschutzwalls und die Festlegung der Ausrichtung der Fenstern von schutzbdürftigen Wohnräumen in Betracht.

.. 5

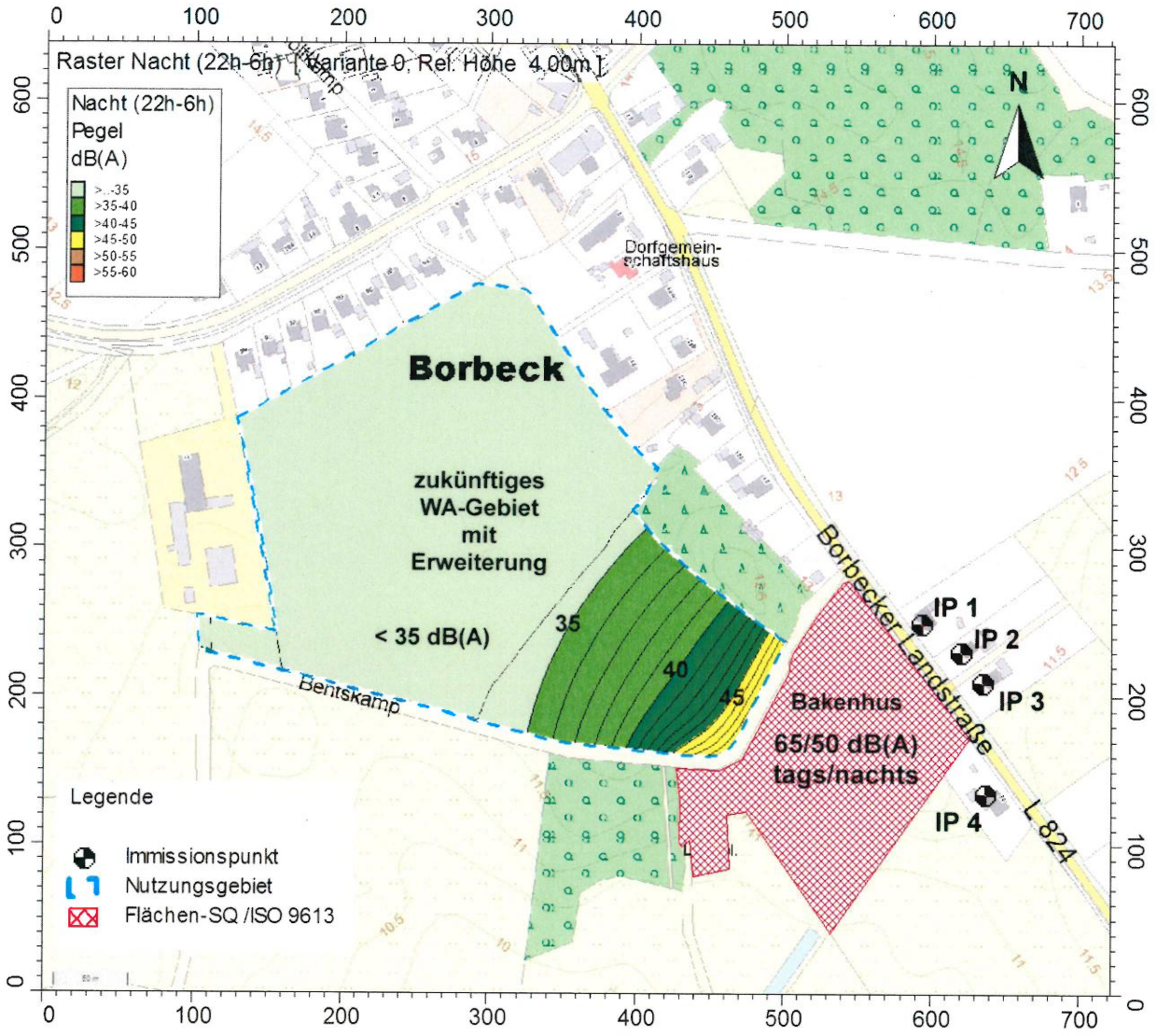


Abb. 3: *Lageplan des Schallausbreitungsmodells mit der flächenhaften Darstellung des Beurteilungspegels* ***nachts*** *(22 - 6 Uhr) durch die genehmigten Geräusche aus dem Gewerbegrundstück Bakenhus.*

Wie aus der Abb. 3 zu entnehmen ist, kann die Wohnbaufläche aus schalltechnischer Sicht bis zur 40dB-Linie (nachts) ohne weitere Einschränkungen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Lage der 40dB-Linie (nachts) ist gegenüber der 55dB-Linie tagsüber leicht verschoben, da nachts andere Schallausbreitungsbedingungen vorherrschen als tagsüber. Mit entsprechenden Festsetzungen zum Schallimmssionsschutz im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, die mögliche Wohnbaufläche in südöstlicher Richtung zu weitern. Als Maßnahmen für die Vergrößerung der Fläche kommt die Festsetzung eines Lärmschutzwalls und die Festlegung der Ausrichtung der Fenster von schutzbdürftigen Schlafräumen in Betracht.

.. 6

5. Zusammenfassende Beurteilung

Auf der Grundlage der bestehenden Genehmigungen für das Gewerbegrundstück Bakenhus ist der flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt worden, der maximal für diese Gewerbefläche zulässig ist. Die Schallimmissionsprognose mit dem maximal zulässigen Schallleistungspegel von L''_{WA} = 65/50 dB(A) pro m^2 tags/nachts für das Gewerbegrundstück Bakenhus hat ergeben, dass auf der möglichen Wohnbaufläche mit Erweiterung die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts nur im Nahbereich zur Gewerbefläche Bakenhus überschritten werden. Im prognostizierten Überschreitungsbereich ist die Ausweisung als WA-Gebiet ohne zusätzliche Maßnahmen nicht möglich.

Mit entsprechenden Festsetzungen zum Schallimmssionsschutz im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, die mögliche Wohnbaufläche in südöstlicher Richtung, d. h., in den prognostizierten Überschreitungsbereich, zu weitern.

Mit folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan kann die gesamte Fläche (inklusive der Erweiterungsfläche) aus schalltechnischer Sicht als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden:

1. Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der südöstlichen Gebietsgrenze (Höhe: ca. 3 - 4 m).
2. Fenster von tagsüber genutzten Aufenthaltsräumen (Wohn- und Kinderzimmer o. ä.) befinden sich im prognostizierten Überschreitungsbereich nur im Erdgeschoß oder in den oberen Geschoßen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten. Das Gleiche gilt für Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone.
3. Aufgrund der begrenzten Abschirmwirkung des Lärmschutzwalls sind im prognostizierten Überschreitungsbereich Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur im Erdgeschoß oder in den oberen Geschoßen nur auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Oldenburg, den 29. Januar 2020

itap GMBH Messstelle n. § 29b BImSchG

Dipl. Phys. Hermann Remmers

(Geschäftsführer/Leiter Messstelle §29b BImSchG))

NLD - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15 – 26121 Oldenburg

**Niedersächsisches Landesamt
für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie**

Gemeinde Wiefelstede
FD Bauverwaltung
Bernd Quathamer
Kirchstraße 10
26215 Wiefelstede

Bearbeitet von Angela Gerdau

E-Mail
angela.gerdau@nld.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl (04 41) 799 -	Oldenburg
04.07.2019	19/212	2125 (2120)	25.07.2019

**Vorgeschlagene Alternativfläche zum Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“
Belange der Archäologischen Denkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Borbeck und Umgebung sind bereits einige denkmalgeschützte archäologische Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt. Auch die Alternativfläche weist ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Es muss hier mit weiteren, bisher unbekannten archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind.
Zudem wird das Areal laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) großteils von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden.
Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

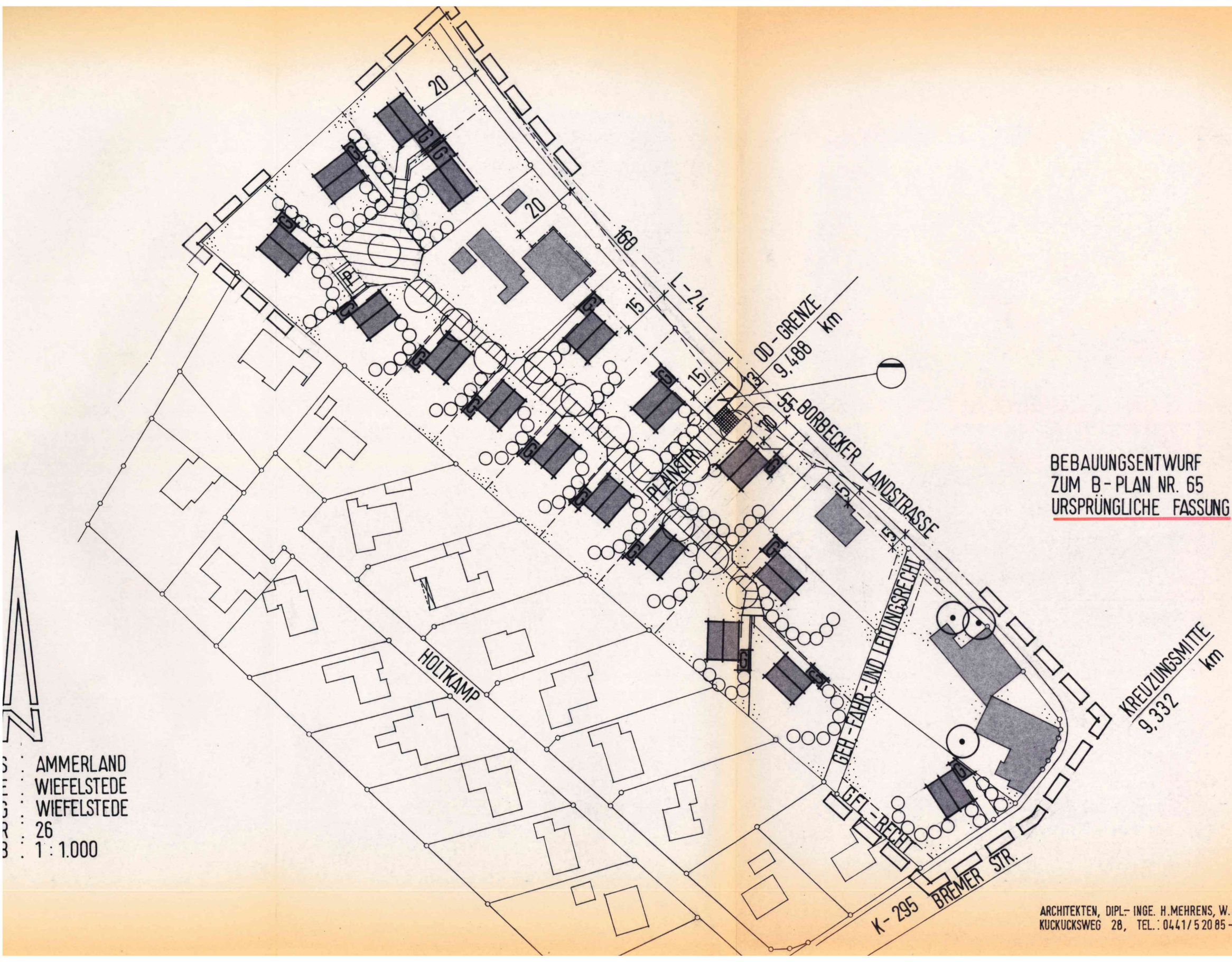
Daraus ergeben sich für die Alternativfläche folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- **Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand 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.**

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

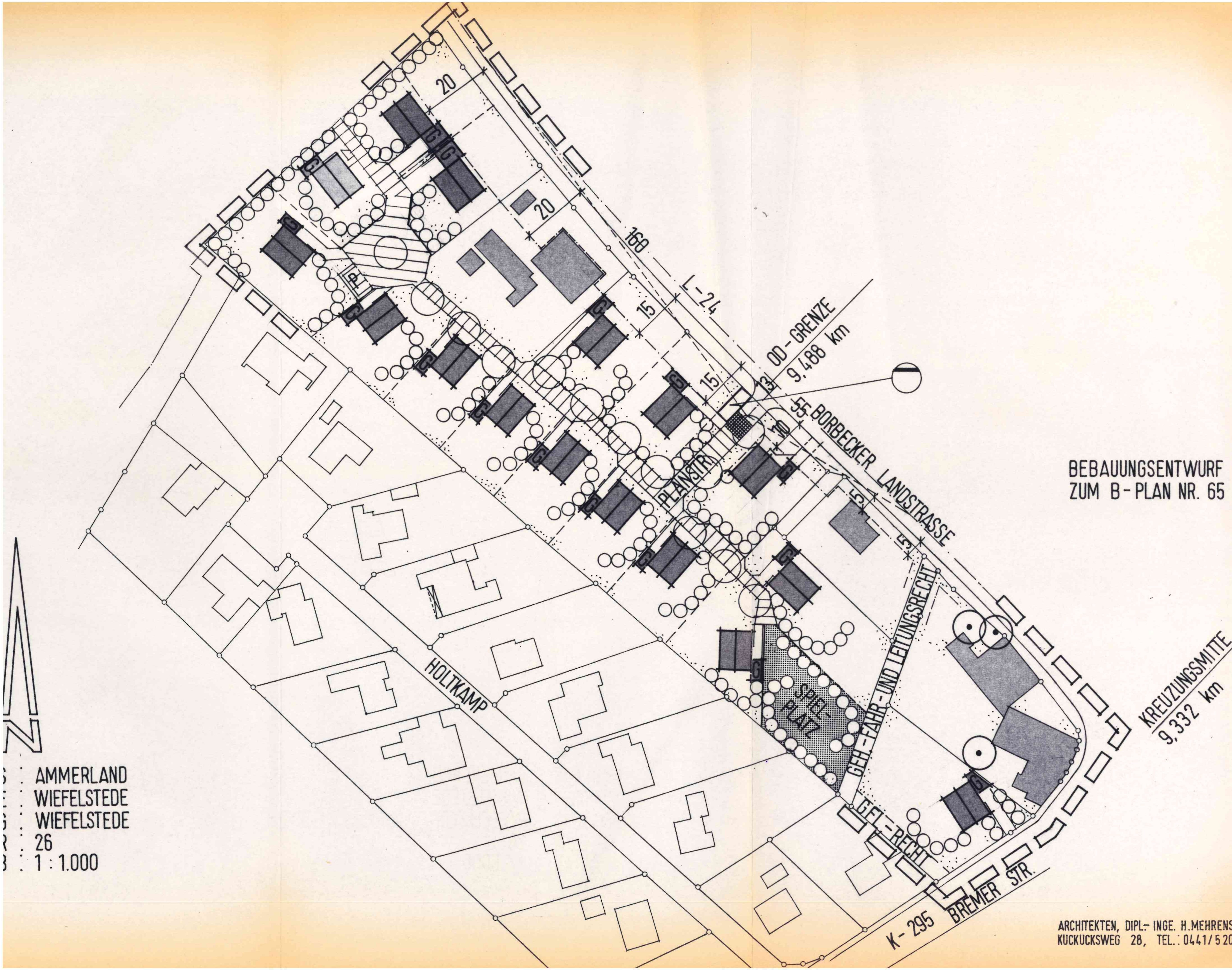
(Dr. Jana Esther Fries)
Bezirksarchäologin Oldenburg

BEBAUUNGSENTWURF
ZUM B-PLAN NR. 65
URSPRÜNGLICHE FASSUNG



S . AMMERLAND
E . WIEFELSTEDE
G . WIEFELSTEDE
R . 26
B . 1 : 1.000

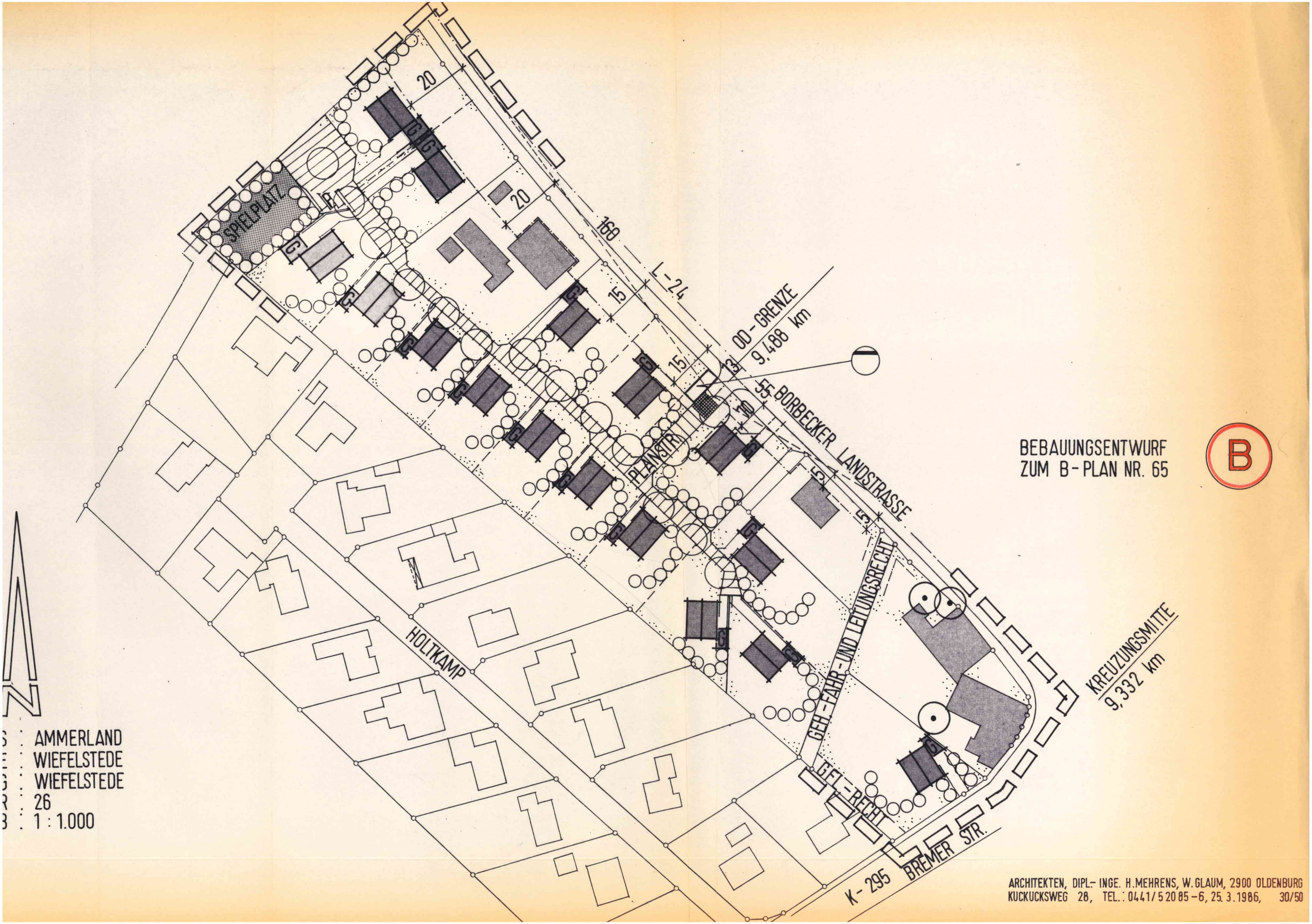
ARCHITEKTEN, DIPL.- INGE. H.MEHRENS, W.GLAUM, 2900 OLDENBURG
KUCKUCKSWEG 28, TEL.: 0441/52085-6, 19.11.1985, 30/50



BEBAUUNGSENTWURF
ZUM B-PLAN NR. 65

: AMMERLAND
: WIEFELSTEDE
: WIEFELSTEDE
: 26
: 1 : 1.000

ARCHITEKTEN, DIPL.- INGE. H.MEHRENS, W.GLAUM, 2900 OLDENBURG
KUCKUCKSWEG 28, TEL.: 0441/52085-6, 25.3.1986, 30/50



BEBAUUNGSENTWURF
ZUM B-PLAN NR. 65

B

S : AMMERLAND
E : WIEFELSTEDE
G : WIEFELSTEDE
R : 26
B : 1 : 1.000

ARCHITEKTEN, DIPL.- INGE. H.MEHRENS, W.GLAUM, 2900 OLDENBURG
KUCKUCKSWEG 28, TEL.: 0441/52085-6, 25.3.1986, 30/50

BEBAUUNGSENTWURF ZUM B-PLAN NR. 65

C

: AMMERLAND
: WIEFELSTEDE
: WIEFELSTEDE
: 26
: 1 : 1.000

ARCHITEKTEN, DIPL.- INGE. H.MEHRENS, W.GLAUM, 2900 OLDENBURG
KUCKUCKSWEG 28, TEL.: 0441/52085-6, 25.3.1986, 30/50

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 27.05.2020
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1561/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

119. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 I),
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	15.06.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	22.06.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.06.2020	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.03.2019 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 119. Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 119. Flächennutzungsplanänderung lag in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich 03.05.2019 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 22.03.2019. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 22.03. - 03.05.2019 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2019 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

In seiner Sitzung am 02.07.2019 hatte der Verwaltungsausschuss beschlossen. die Angelegenheit zu vertragen.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Entwurf der 119. Flächennutzungs-planänderung einschließlich der Begründung sind beigefügt. Die Änderungen und Ergänzungen wurden farblich markiert.

Zu diesen TOP wird Frau Werschinin, Planungsbüro Diekmann & Mosebach, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

b) Weiter stellt der Rat die 119. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.

Anlagen:

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

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Landkreis Ammerland

---

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

05.06.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Träger öffentlicher Belange

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

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

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

2. Landkreis Ammerland
   Ammerlandallee 12
   26655 Westerstede

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

4. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
   Georgstraße 4
   26919 Brake

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Landkreis Ammerland **Ammerlandallee 12** **26655 Westerstede**		
	Die Begründung zur 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung" befasst sich nunmehr unter Punkt 4.2.2 mit den Belangen des Immissionsschutzes, hier Gewerbelärm. Grund hierfür ist der östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindliche Baumschulbetrieb Bruns, der auf das Plangebiet einwirkt. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf das geführte Gespräch. Die von der Gemeinde Wiefelstede angedachte Lösung mithilfe eines städtebaulichen Vertrages, einer Verschiebung der Nachtzeiten und der Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist aus den in der Besprechung genannten Gründen rechtlich nicht ausreichend. Hingewiesen wird jedoch auf das Urteil des VGH München vom 04.08.2017 - 9 N 15.378. Danach ist es konform, wenn durch Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm gleichzeitig auch Gewerbelärm gemindert wird, wenn die getroffenen Maßnahmen vereinbar mit der TA Lärm sind. Gemäß Anhang A.1.3 der TA Lärm liegt der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Außen-Immissionsrichtwerte sind daher maßgebend, wonach es nach TA Lärm unzulässig ist, bei Überschreitungen diese durch "passive Lärmschutzmaßnahmen" zu kompensieren. Möglich sind aber mit der TA Lärm vereinbare Gestaltungsmittel und bauliche Vorkehrungen, Maßnahmen, die den Außenbeurteilungspegel absenken oder zu einer günstigeren, insbesondere lärmabgeminderten Lage des maßgeblichen Immissionsortes führen, so z. B. Festsetzungen zur Lage der Gebäude, zum äußeren Zuschnitt oder zur Anordnung von Aufenthalts- und Wohnräumen und notwendiger Fenster, Einbau nicht zu öffnender Fenster (Eliminierung eines Immissionspunktes) oder Schallschutzwände, die wie Vorverglasungen zur Abschirmung eines maßgeblichen Messpunktes führen.		Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wegen zwingender betrieblicher Gründe der Containerbaumschule Gerold Bruns wird unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Ziffer 6.4 der TA Lärm die Nachtzeit um eine Stunde hinausgeschoben. Dabei ist eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage sicherzustellen. Die achtstündige Nachtruhe von 23:00-7:00 wird hier eingehalten, da sich im Einwirkungsbereich der Containerbaumschule Gerold Bruns kein weiterer Gewerbebetrieb befindet, der den Anforderungen der TA Lärm unterliegt. Die Verlegung der Nachtzeit für die Containerbaumschule Gerold Bruns ist unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung aus wirtschaftlichen, arbeitswirtschaftlichen und kulturspezifischen Gründen notwendig. Dieses Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland und mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abgestimmt. Infolgedessen werden die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm in der vorliegenden 119. Flächennutzungsplanänderung eingehalten. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Wiefelstede und der Containerbaumschule Gerold Bruns ist folglich nicht notwendig und wird aus diesem Grund aufgelöst.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Bei Außenwohnbereichen bestehen höhere Lärmerwartungen als im Innenwohnbereich, so dass Überschreitungen eher hinzunehmen sind. Zudem beschränkt sich die Schutzwürdigkeit im Wesentlichen auf die üblichen Nutzungszeiten am Tag, weil diese Bereiche nachts nicht zum Aufenthalt von Menschen zu dienen bestimmt sind (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.10.2011 - 3 S 942/10 und weitere). Eine gelegentliche Nutzung im Sommer nach 22.00 Uhr darf hierbei unberücksichtigt bleiben. Demzufolge sind die für den Verkehrslärm getroffenen Maßnahmen z. B. um folgende Punkte zu ergänzen: • Die dem Verkehrslärm zugewandte Seite ist mit nicht zu öffnenden Fenstern auszustatten. Dort liegende Aufenthaltsräume sind zur Sicherstellung der gesunden Raumluft mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage entsprechend der festgesetzten Schalldämmmaße für Außenbauteile zu versehen (Eliminierung von Immissionsorten). • Da der Lärm auch seitlich wirkt, sollten diese Maßnahmen auch dort geprüft werden. • Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sollten grundsätzlich zur Lärm-abgewandten Seite eingerichtet werden. Die bestehende textliche Festsetzung Nr. 8 bleibt davon unberührt. • Die Positionierung der Gebäude hat so zu erfolgen, dass möglichst wenige Immissionsorte auf der dem Verkehrslärm zugewandten Seite liegen. Durch Kombination mit Nebengebäuden ist straßenseitig ein "Schallriegel" zu bilden (WA 2). In den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise ist der Einfluss eines bestehenden Schallriegels zu prüfen. Ansonsten sind auch hier die bereits genannten Punkte bei der Errichtung zu beachten. Bei einer derartigen Regelung wäre jedoch zu berücksichtigen, dass der Einfluss eines bestehenden Schallriegels erst dann maßgeblich ist, sofern geregelt werden kann, dass dieser zuerst zur Errichtung kommt. • Die Festsetzungen für die Außenwohnbereiche sind als ausreichend anzusehen.		Den Anregungen wird nicht gefolgt. Es wird auf die oben genannten Ausführungen verwiesen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Weitere gleichrangige Maßnahmen sind ebenfalls anwendbar. Ich weise darauf hin, dass für eine entsprechende Umsetzung dieser Maßnahmen in dem Bebauungsplan ein weiteres Verfahren erforderlich sein wird. Der passive Schallschutz, welcher aus den Anforderungen der DIN 4109 bzw. des Verkehrslärms resultiert, findet in den textlichen Festsetzungen 7 - 9 ausreichend Berücksichtigung. Ich bitte darum, in der Begründung Kapitel 4.2 im vorletzten Satz das Wort "durch" zu streichen, da durch die Hochzahl vorher auf die ITAP verwiesen wird (redaktionelle Anpassung). Des Weiteren ist es erforderlich, in Kapitel 4.2.2 Absatz 2 Satz 1 den Immissionsrichtwert in der Nachtzeit für WA-Gebiete auf 40 dB(A) zu ändern, da der angegebene Immissionsrichtwert nicht den Vorgaben der TA Lärm entspricht. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken. Die Ersatzmaßnahmen werden im Flächenpool "Halfsteder Bäke" der Gemeinde Wiefelstede nachgewiesen. Es wird vor Satzungsbeschluss um Übersendung einer aktuellen Übersicht über diesen Flächenpool gebeten. Aus raumordnerischer Sicht wird auf die Begründung Seite 3 verwiesen. Dort ist ausgeführt, dass ein kleiner Bereich im Norden des Plangebietes in der Darstellung des RROP als Vorsorgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen wird. Diese raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass die eigentliche Funktion der Gebiete und deren besondere Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, da diese Flächen die Funktion von ökologischen Puffern und Entwicklungsflächen für die dargestellten Vorranggebiete für Natur und Landschaft erfüllen. Lediglich ein geringer Teil des Plangebietes liegt in dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft und im Vorsorgegebiet für Landwirtschaft. Da das Plangebiet nicht in einem Vorsorgebiet für Natur und Landschaft belegen ist, bitte ich, dieses zu streichen. Der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen keine raumordnerischen Bedenken entgegen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der 119. Flächennutzungsplanänderung bleiben unverändert. Folglich ist eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht notwendig. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wiefelstede wird der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland eine aktuelle Übersicht über den Flächenpool zukommen lassen. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Auch aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Auf die Stellungnahme des NLW wird Bezug genommen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg		
	Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmale (Wiefelstede, FStNr. 106) muss gewährleistet sein, dass die im Erläuterungsbericht unter Punkt 4.4 „Belange des Denkmalschutzes“ angeführten archäologischen Ausgrabungen im Vorfeld jeglicher Erd- und Erschließungsarbeiten hinreichend beachtet werden.		Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Denkmalschutzes sind sowohl in der Begründung zur 119. Flächennutzungsplanänderung als auch in den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 65 I berücksichtigt. Infolgedessen wurde am 24.04.2019 ein Antrag auf Grabungsgenehmigung für die Archäologische Ausgrabungen bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde gestellt.
	Im Umweltbericht wird allerdings unter Punkt 3.1.9 und 3.3.9 „Schutzgut Kulturdenkmale“ festgestellt, dass im Plangebiet keine Kulturgüter anzutreffen und diesbezüglich auch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Das ist absolut nicht zutreffend. Bei dem im Plangebiet vorhandenen vorgeschichtlichen Siedlungsplatz aus der Vorrömischen Eisenzeit / der Römischen Kaiserzeit handelt es sich um ein gut erhaltenes Kulturdenkmal, welches durch die erforderlichen archäologischen Untersuchungen im Vorfeld der geplanten Bebauung weitgehend zerstört wird. Der Umweltbericht ist daher entsprechend zu überarbeiten.		Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.
	Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die archäologischen Untersuchungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Am 24.04.2019 wurde ein Antrag auf Grabungsgenehmigung für die Archäologische Ausgrabungen bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde gestellt.
	Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
	In unserem Schreiben vom 08.01.2018- AP-LW-AWL/18/Sa- haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgege-		Die Stellungnahme des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	ben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen. Ergänzend: Der minimal anstehende Druck des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus um die vorgesehene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschoss (EG +1. OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. Eine Positionierung von Hydranten für Löschwasserzwecke im Wohngebiet sowie die hieraus resultierenden Löschwassermenge an diesen Hydranten ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung mit dem OOWV abzustimmen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. BUND Kreisgruppe Ammerland
   Zu den Wischen 5
   26655 Westerstede

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	BUND Kreisgruppe Ammerland Zu den Wischen 5 26655 Westerstede		
	In dem Verfahren zur 119. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans 65 I "Wiefelstede – Borbeck" durch die Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, geben wir im Namen des BUND, Kreisgruppe Ammerland, vertreten durch den Vorstand, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede, folgende Stellungnahme ab. Unsere Ausführungen beziehen sich auf beide Verfahren, wenngleich im folgenden Text überwiegend Bezug auf den B-Plan genommen wird. Unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.01.2018 halten wir im Wesentlichen aufrecht, da die Abwägung aus unserer Sicht keine befriedigenden Antworten geliefert hat.		Die Stellungnahme des BUND wird zur Kenntnis genommen.
	Die geplante Bebauung im Außenbereich sehen wir weiterhin kritisch. Neue Baugebietsflächen sollten sich auf die Ortslagen von Wiefelstede und Metjendorf beschränken, um den Außenbereich vor weiterer Zersiedelung zu verschonen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wiefelstede kommt im Rahmen der Bauleitplanung stetig der Aufgabe nach, bedarfsgerecht Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Um dies auch weiterhin zu gewährleisten, hat die Gemeinde ein Wohnbauflächenentwicklungskonzept im Jahr 2013 erstellt. Dieses Konzept, dass sowohl raumordnerische Belange als auch die Bevölkerungsentwicklung und den daraus resultierenden Bedarf an Wohlbauflächen berücksichtigt, sieht vor, dass auch in kleinen Ortsteilen wie Borbeck Wohnbauflächen in geringem Maß (20 % des Gesamtbedarfs) zur Verfügung gestellt werden. Die Aufweisung der Wohnbaufläche ist erforderlich, um den ortsansässigen Einwohnern die Möglichkeit zu geben, weiterhin im Ortsteil wohnen zu können. Die Zielgruppen sind demnach junge Familien sowie ältere Einwohner, die aufgrund veränderter Lebensumstände einen altersgerechten Neubau errichten möchten. Nach Einschätzung der Gemeinde Wiefelstede gehört es jedoch zu den Kernaufgaben der Dörfer, die dörfliche Gemeinschaft zu erhalten und zu stärken.
	Der inzwischen bestätigte Zeitpunkt der Erfassung der Biotoptypen im Plangebiet von Oktober 2017 halten wir nach wie vor für nicht sachgerecht. Das Vorkommen von Kriechendem Hahnenfuß und Gänseblümchen lässt wertvolleres Grünland vermuten, das im Mai/Juni verifiziert		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Trotz des verhältnismäßig späten Kartierzeitpunktes ist aufgrund der Artenzusammensetzung eine eindeutige Zuweisung der vorhandenen Grünländer möglich. Eine Auswahl der erfassten Arten ist in der Biotoptypenbeschreibung des Umweltberich-

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	werden müsste. Dies hätte 2018 geschehen können, ist aber wohl nicht erfolgt. Unserer Bitte, uns eine vollständige Artenliste zukommen zu lassen, um eine sichere Abgrenzung zum mesophilen Grünland ziehen zu können, wurde nicht entsprochen. Den Einwand halten wir aufrecht.		tes enthalten. Eine sichere Abgrenzung zum mesophilen Grünland war demnach möglich. Darüber hinaus ist anzumerken, dass es sich beim Kriechenden Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) nicht um eine Kennart des mesophilen Grünlands handelt. Es handelt sich vielmehr um eine nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016) weit verbreitete Grünlandart. Darüber hinaus bedarf es für die Einstufung als mesophiles Grünland (GMS) fünf oder mehr Arten der Kennarten für mesophiles Grünland mit breiter Standortamplitude in zahlreichen und auf der Fläche verteilten Exemplaren. Eine entsprechende Ausprägung wurde nicht festgestellt.
	Auch unseren Einwand aus der Stellungnahme vom 26.01.2018 halten wir hinsichtlich der mangelnden faunistischen Untersuchungen weiterhin aufrecht. Der Umweltdatenserver des Umweltministeriums ist viel zu ungenau und grobmaschig, um faunistische Wertigkeiten auf einer 1 ha großen Fläche darzustellen. Außerdem liegt dem Umweltdatenserver keine flächendeckende Tierartenerfassung zugrunde. Es kann also aus dem Fehlen von Daten nicht daraus gefolgert werden, dass keine faunistischen Wertigkeiten vorhanden und damit keine faunistischen Untersuchungen erforderlich sind.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Umweltbericht wurde das potenziell planungsrelevante Arteninventar unter Zugrundelegung der Biotoptypenkartierung berücksichtigt. Wertgebende Biotopstrukturen (Gehölzbestände, vorhandene Teiche in der Umgebung) bleiben erhalten und unterliegen damit keiner Beeinträchtigung. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland als zuständige Fachbehörde erhebt gegen diese Vorgehensweise keine Bedenken.
	Weiter hatten wir in der Stellungnahme vom 26.01.2018 geschrieben: „So sind beispielsweise im Bereich des vorhandenen und geplanten Baugebietes bedeutende Amphibienvorkommen bekannt und auch zu erwarten aufgrund der vorhandenen Strukturen (Grünland in Zusammenhang mit Teichen und Waldstücken). Amphibienvorkommen wurden aber gar nicht untersucht. Damit können Auswirkungen auf Amphibien sowie deren Laichgewässer und Wanderwege nicht abgeschätzt werden. Die Untersuchung von Amphibienvorkommen und Wanderbewegungen halten wir für zwingend erforderlich.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zunächst ist festzuhalten, dass seitens der Fachbehörde keine Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gegeben wurden. Darüber hinaus bleiben die für Amphibien wertgebende Strukturen erhalten. Dies betrifft die außerhalb des Änderungsbereichs der vorliegenden Planung befindlichen Teiche und benachbarte Grünländer. Erhebliche Auswirkungen auf die Wanderwege und die Laichgewässer von Amphibien sind demnach nicht erkennbar.
	Auch Fledermausvorkommen sind im Bereich des vorhandenen und geplanten Baugebietes bekannt. Um die Flugstraßen und Nahrungshabitate darstellen und bei der Planung berücksichtigen zu können, sind Fledermauserfassungen vor Ort zwingend erforderlich. Andernfalls können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden.“		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die wertgebenden Gehölzstrukturen bleiben vollständig erhalten. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 65 I werden die nachfolgenden genannten Festsetzungen getroffen, die hier auszugsweise wiedergegeben werden: „[…]Baumfäll- und Rodungsarbeiten [sind] zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der zwischen dem 1. März und 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
			den Fällarbeiten sind die Bäume […] durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für […] das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen oder Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen“. Damit wird der Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG Rechnung getragen. Weitere Verbotstatbestände sind nicht zu besorgen. Flugstraßen und Nahrungshabitate unterliegen nicht den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG.
	Trotz unserer Hinweise zu Amphibien- und Fledermausvorkommen wurde das Jahr 2018 nicht genutzt, um Daten zu Amphibien und Fledermäusen zu erheben. Die Anwohner haben im Frühjahr 2019 die Nächte genutzt, die Amphibienwanderungen erwarten ließen (Regen, Temperatur > 6-8°C), und haben die wandernden Amphibien gezählt. Dabei wurden überwiegend Erdkröten festgestellt und einige Frösche, die von der Straße „Holtwiese“ über den Wendekreis zumeist über das Plangebiet Richtung Teich von Bruns oder in geringerem Umfang über das Plangebiet Richtung Löschteich wanderten. Dabei wurden in der ersten Untersuchungsnacht am 3.03.2019 rund 100 Individuen gezählt und fotografisch dokumentiert. Die Erfassungen liegen Ihnen vor.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die o. g. Ausführungen verwiesen. Darüber hinaus handelt es sich bei der Erdkröte (*Bufo bufo*) nicht um eine gemeinschaftsrechtlich geschützte Art (Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie). Für die übrigen von den Anwohnern vorgefundenen Individuen erfolgte keine Bestimmung auf Artebene. Aufgrund der Strukturen im Änderungsbereich sowie der Umgebung ist nicht vom Vorkommen von Amphibien des Anhang IV der FFH-Richtlinie auszugehen.
	Das zeigt, dass eben nicht bloß auf die wertgebenden Strukturen innerhalb des Plangebietes abgehoben werden kann, sondern auch Wanderbeziehungen der Tierarten mit einbezogen werden müssen. Das betrifft selbstredend auch die Fledermäuse. Aus diesem Grund halten wir die Basis für eine saP als nicht gegeben und die saP somit für unzureichend. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können damit nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird erneut auf die oben genannten Ausführungen verwiesen. Auf dieser Grundlage sind artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand demnach nicht einschlägig.
	Es kann auch nicht darauf abgestellt werden, dass von der Fachbehörde keine „weiteren Hinweise“ gegeben wurden. Die sachgerechte Abarbeitung der saP hängt nicht von Hinweisen der Behörde ab.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die sachgerechte Abarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf Grundlage der auf Basis der Biotoptypenkartierung potenziell zu erwartenden Tierarten erfolgt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden Vermeidungsmaßnahmen in die Planung eingestellt, die sich u. a. auch in den textlichen Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 65 I wiederfinden. Die untere Naturschutzbehörde verfügt als zuständige Fachbehörde über umfangreichste Daten zu Natur und Landschaft im

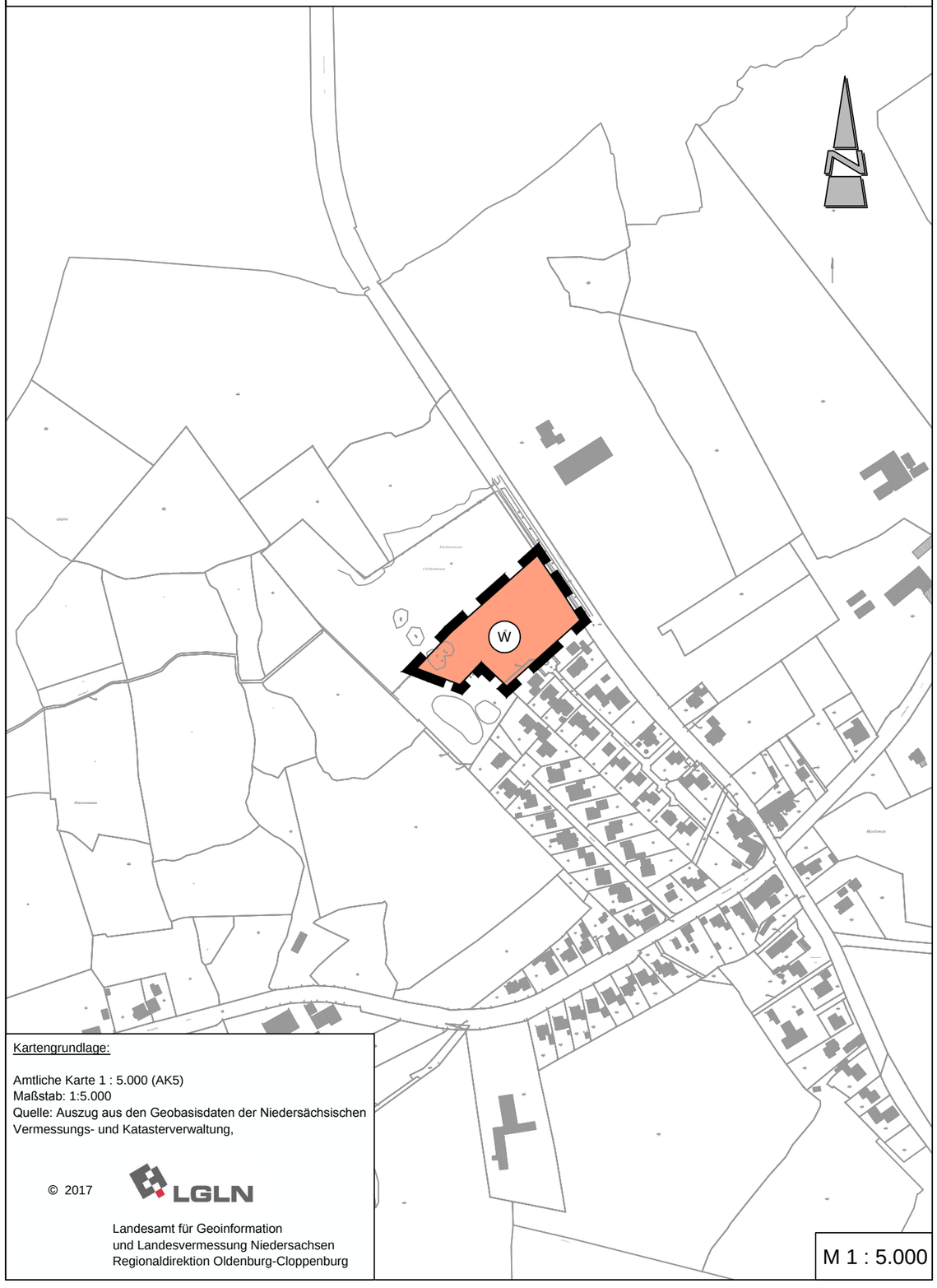
	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
			Landkreis Ammerland.
	In unserer Stellungnahme vom 26.01.2018 hatten wir des Weiteren eingewendet: „Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze soll eine 2,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt werden, die als Strauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Die Anpflanzung soll lt. Begründung (S. 9 f) zweireihig, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 0,50 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1 m erfolgen. Für die Entwicklung einer standortgerechten Strauchhecke sind eine Breite von 2 m und ein Pflanzabstand von 0,5 m viel zu eng und vollkommen unzureichend. Die Gehölze werden sich dort nicht entwickeln können. Die Festsetzung eines solch schmalen Pflanzstreifens ist nicht sachgerecht und damit sinnlos. Der Pflanzstreifen muss mindestens 4 m betragen und der Pflanzabstand 1 bis 1,5 m.“		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 65 I dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verfügt mit 2,0 Metern Breite über ausreichend Raum zur Anpflanzung einer Strauchhecke. Darüber hinaus ist die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Nr. (1) 25a BauGB festgesetzt, sodass die Entwicklung der Strauchhecke nicht beeinträchtigt wird.
	Die Gemeinde bleibt bei Ihrer Auffassung, der Platz sei ausreichend, geht aber in der Abwägung nicht auf den zu geringen Pflanzabstand ein. Wir halten daran fest, dass für die Entwicklung einer standortgerechten Strauchhecke eine Breite von 2 m und ein Pflanzabstand von 0,5 m viel zu eng und vollkommen unzureichend sind.		Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 65 I wird der Reihenabstand auf 1,0 m vergrößert. An der Breite der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird gemäß den o. g. Ausführungen festgehalten.
	Zu den textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung: Unter Nr. 13 ist die Esche zu entfernen. Begründung: Die heimischen Eschen werden derzeit durch den Pilz Hymenoscyphus pseudoalbidus, Verursacher des Eschentriebsterbens, massiv in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Mit einem Rückgang des Krankheitserregers ist derzeit nicht zu rechnen. Es sind dazu weitere Forschungen abzuwarten. Es wäre also abzusehen, dass die Neupflanzungen bald wieder zugrunde gehen würden. Stattdessen könnte die heimische Traubenkirsche (Prunus padus) gepflanzt werden.		Der Anregung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.
	In den Bebauungsplan sind außerdem sinngemäß folgende Formulierungen bei den grünordnerischen Festsetzungen als „Textliche Festsetzung“ aufzunehmen: Unter **„Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB“:** *Es wird fest-*		Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt ohnehin, dass nicht überbaute Flächen der Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen bleibt den

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	gesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Unter **„Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 NBauO“:** *Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind zwingend zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.* Begründung: § 1a Abs. 2 BauGB schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und das Maß der Bodenversiegelung auf das Notwendige zu begrenzen ist. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 9 Abs. 1 Satz 1 NBauO schreibt vor, dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten sind, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. In § 9 Abs. 2 NBauO heißt es weiter, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Gärten, die mehr oder weniger vollständig mit Schotter, Kies oder Steinen zugeschüttet sind, stellen keine Grünflächen dar und können diesen nicht zugeordnet werden. Die Steinschüttungen können nicht als „zulässige Nutzung“ im Sinne von § 9 Abs. 2 NBauO interpretiert werden, weil sie zum einen dem Verunstaltungsverbot des § 9 Abs. 1 Satz 1 NBauO widersprechen, aber auch dem Gebot von § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und das Maß der Bodenversiegelung auf das Notwendige zu begrenzen. Im Umkehrschluss wird der rechtlich geforderte Anteil unbebauter Flächen durch Schotterflächen ver-		Grundstückseigentümern überlassen. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Gemäß der o. g. Ausführungen ist die NBauO zu berücksichtigen. Demnach müssen nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein. Diese können mit Rasen, Gehölzen oder Zier- und Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen etc. sind zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie z. B. Einfassungen von Beeten oder Wegeverbindungen darstellen. Auf diesen Flächen muss Vegetation überwiegen, sodass die angesprochenen Kies-, Schotter- und Steinschüttungen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maß zulässig sind. Auf eine Festsetzung gemäß NBauO kann demnach verzichtet werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 65 I ergänzt. Der maximal zulässige Versiegelung innerhalb des festgesetzten Wohngebietes wird eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 zzgl. Überschreitung von 50 % zugrunde gelegt. Diese maximal zulässige Versiegelung wird bereits im Umweltbericht berücksichtigt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	ringert. Die Versiegelung mit Schotter, Kies oder Steinen stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts dar. Für mit Schotter, Kies oder Steinen zugeschüttete Bereiche wäre § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB anwendbar, wonach die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Folgerichtig müsste die Fläche solcherart gestalteter Gärten in vollem Umfang (mindestens 1:1) durch Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen werden.		Die Ausführungen werden mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Wiefelstede

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



M 1 : 5.000

Kartengrundlage:

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

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Präambel und Ausfertigung

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

Wiefelstede, ...

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..11.12.2017... die Aufstellung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...22.03.2019... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..18.03.2019.... dem Entwurf der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...22.03.2019... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 119. Flächennutzungsplanänderung "Wiefelstede - Borbeck, Erweiterung" und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ...01.04.2019..... bis ..03.05.2019..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

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

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

Genehmigung

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

Landkreis Ammerland
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

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

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

Bekanntmachung

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

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Wiefelstede, ...
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

W — Wohnbaufläche (W)

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

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

Endfassung 05.06.2019

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

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

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

Begründung

Teil I

Endfassung 05.06.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS 2

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

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

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

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 4
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht 4
4.2 Belange des Immissionsschutzes 5
4.2.1 Verkehrslärm 5
4.2.2 Gewerbelärm 6
4.3 Belange der Wasserwirtschaft 6
4.4 Belange des Denkmalschutzes 6
4.5 Belange von Altablagerungen 7
4.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung 7

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 7
5.1 Art der baulichen Nutzung 7

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 8

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

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

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

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

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

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

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

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

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

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

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Belange der Raumordnung

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

3.2 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

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

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

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

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

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

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

In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft mit der besonderen Funktion der Landwirtschaft sowohl aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als auch aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung dieses Belanges auszugehen. Die geringfügige Abweichung von den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zugunsten der städtebaulichen Entwicklung in Borbeck wird daher als raumordnerisch vertretbar eingestuft und abgewogen.

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

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

3.4 Wohnbauflächenentwicklungskonzept Gemeinde Wiefelstede

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

für die Gemeinde Wiefelstede eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Zusätzlich wurde zur Ermittlung des künftigen Flächenbedarfs eine zu erwartende Haushaltsverkleinerung angenommen.

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

3.5 Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

3.6 Verbindliche Bauleitplanung

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

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

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1

BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

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

4.2 Belange des Immissionsschutzes

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

4.2.1 Verkehrslärm

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

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

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

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

4.2.2 Gewerbelärm

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

Im Zeitraum von 22:00 bis 23:00 werden die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm im Einwirkungsbereich der Containerbaumschule Gerold Bruns nicht eingehalten. Deshalb wird wegen zwingender betrieblicher Gründe der Containerbaumschule Gerold Bruns unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Ziffer 6.4 der TA Lärm die Nachtzeit um eine Stunde von 22:00 bis 6:00 auf 23:00 bis 7:00 hinausgeschoben. Dabei ist eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage sicherzustellen. Die achtstündige Nachtruhe von 23:00-7:00 wird hier eingehalten, da sich im Einwirkungsbereich der Containerbaumschule Gerold Bruns kein weiterer Gewerbebetrieb befindet, der den Anforderungen der TA Lärm unterliegt. Die Verlegung der Nachtzeit für die Containerbaumschule Gerold Bruns ist unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan aus wirtschaftlichen, arbeitswirtschaftlichen und kulturspezifischen Gründen notwendig. Dieses Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland und mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abgestimmt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird hiermit Rechnung getragen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

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

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß dem Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, ist im Plangebiet in der Vergangenheit eine mesolithische Geröllkeule von einem Steinhaufen geborgen worden (Wiefelstede, FStNr. 10). Unmittelbar südlich und westlich des Änderungsbereiches wurden im Zusammenhang mit der Entstehung des Wohngebietes Holtkamp / Holtwiese bereits zahlreiche archäologische Funde und Befunde entdeckt. Die dort dokumentierten Gruben, Gräben und Brunnen gehören zu einem denkmalgeschützten vorgeschichtlichen Siedlungsplatz aus der vorrömischen Eisenzeit I der Römischen Kaiserzeit (Wiefelstede, FStNr. 106), der sich auch weiter in das aktuelle Plangebiet erstreckt. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

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

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

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

4.5 Belange von Altablagerungen

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

4.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung

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

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

7.2 Verfahrensübersicht

Verfahrensablauf	**Datum**
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Verwaltungsausschuss	11.12.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	21.12.2017 26.01.2018
Ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsunterrichtung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	11.01.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)	18.01.2018
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch Verwaltungsausschuss	18.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	29.03.2019-03.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	22.03.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	01.04.2019-03.05.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Rat	

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

Gemeinde Wiefelstede, ...
Bürgermeister

7.2.1 Planverfasser

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

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 65 I
und
119. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Wiefelstede – Borbeck“

Umweltbericht

(Teil II der Begründung)

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind gelb unterlegt

Endfassung 05.06.2019

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

INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT 1

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

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

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 4
3.1.1 Schutzgut Mensch 5
3.1.2 Schutzgut Pflanzen 7
3.1.3 Schutzgut Tiere 12
3.1.4 Biologische Vielfalt 15
3.1.5 Schutzgut Boden 17
3.1.6 Schutzgut Wasser 18
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft 19
3.1.8 Schutzgut Landschaft 19
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 20
3.1.10 Wechselwirkungen 20
3.1.11 Kumulierende Wirkungen 21
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 21
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 22
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung und Eingriffsbilanzierung 22
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante 24
3.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen 24
3.3.1 Schutzgut Mensch 24
3.3.2 Schutzgut Pflanzen 25
3.3.3 Schutzgut Tiere 25
3.3.4 Biologische Vielfalt 26
3.3.5 Schutzgut Boden 26
3.3.6 Schutzgut Wasser 26
3.3.7 Schutzgut Klima / Luft 26
3.3.8 Schutzgut Landschaft 27
3.3.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter 27
3.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen 28
3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 32
3.5.1 Standort 32
3.5.2 Planinhalt 32

4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 32
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 32
4.1.1 Analysemethoden und -modelle 32
4.1.2 Fachgutachten 32
4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 33
4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 33

5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 33

6.0 QUELLENVERZEICHNIS 34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

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

TABELLENVERZEICHNIS

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

ANLAGE

Plan 1: Bestand Biotoptypen

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

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

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

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

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

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

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

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

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Allgemeine Wohngebiete	6.385 m²
Straßenverkehrsfläche	1.250 m²
Private Grünfläche	595 m²
• davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	595 m²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.690 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 25 m²

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

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

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

2.1 Landschaftsprogramm

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

2.2 Landschaftsrahmenplan

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

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

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

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

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

2.3 Landschaftsplan (LP)

Derzeit liegt kein Landschaftsplan der Gemeinde Wiefelstede vor.

2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

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

2.5 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

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

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

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

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

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

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

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

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

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

Im Bebauungsplan Nr. 65 I werden allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von bis zu 50 % festgelegt. Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird eine Versiegelung von 80 % angesetzt.

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

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

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

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen

und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

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

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

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

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

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

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

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

Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

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

An der Südostseite des Plangebiets wurde eine kleine Baumgruppe aus jungen Ziergehölzen erfasst. Ihre Stammdurchmesser liegen noch unter 0,1 m. Hierbei handelt es sich um Kulturformen heimischer sowie fremdländischer Laubbäume. Weiterhin wurde hier auch eine Stiel-Eiche mit 0,2 m Stammdurchmesser erfasst, die das Zentrum eines Wendekreises bildet.

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

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

Abbildung 1: Einzelbäume im Südwesten des Plangebiets: Stutzmann 2017

Grünland

Der Bereich des eigentlichen Plangebiets wird gemeinsam mit den nordwestlich verlaufenden Flächen als Weidegrünland genutzt. Bei der Kartierung weideten hier noch vier Rinder. Die Weide ist aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und ihres Untergrunds

aus Gley-Podsol als sonstiges Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF) einzustufen (Abbildung 2). Dominierende Art ist das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*), daneben kommen trittverträgliche Arten wie der Kriechende Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und das Gänseblümchen (*Bellis perennis*) vor.

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

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

Binnengewässer

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

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

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

Stauden- und Ruderalfluren

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

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

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen sowie Grünanlagen

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

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

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

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

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

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

Bewertung

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

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

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

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

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

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

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

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

3.1.3 Schutzgut Tiere

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

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

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

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

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

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

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.4 Biologische Vielfalt

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

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

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

- Artenvielfalt und
- Ökosystemschutz.

Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

Biologische Vielfalt im Rahmen des Umweltberichtes

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

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

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

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

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

3.1.5 Schutzgut Boden

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

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

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

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

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

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

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von 5.205 m^2. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Es sind **erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

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

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

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

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

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

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

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

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

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

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

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

3.1.8 Schutzgut Landschaft

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

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

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

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

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

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege ist im Plangebiet in der Vergangenheit eine mesolithische Geröllkeule von einem Steinhaufen geborgen worden (Wiefelstede, FStNr. 10). Unmittelbar südlich und westlich des Geltungsbereichs wurden im Zusammenhang mit der Entstehung des Wohngebietes Holtkamp/Holtwiese bereits zahlreichen archäologische Funde und Befunde entdeckt. Die dort dokumentierten Gruben, Gräber und Brunnen gehören zu einem denkmalgeschützten vorgeschichtlichen Siedlungsplatz aus der vorrömischen Eisenzeit I der Römischen Kaiserzeit (Wiefelstede, FSNr. 106), der sich auch weiter in das aktuelle Plangebiet erstreckt. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

Zwecks Minimierung der zu erwartenden Schäden an Bodendenkmalen wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließung die archäologische Ausgrabung auf Kosten der Gemeinde durch ein geeignetes Unternehmen erfolgen.

Bewertung
Durch die Vermeidungsmaßnahme der archäologischen Ausgrabungen und die Sicherung potenzieller Funde sind weniger erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

3.1.10 Wechselwirkungen

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

3.1.11 Kumulierende Wirkungen

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

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

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

3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

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

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

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

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

Kultur- und Sachgüter	• Weniger erhebliche Auswirkungen	•
Wechselwirkungen	• keine erheblichen Auswirkungen	-

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

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung und Eingriffsbilanzierung

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

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

➢ **ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN**

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

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

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

b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps

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

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

Ist-Zustand				**Planung**			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HBE*	100	2	200	GE*[1]	1.690	3	5.070
HBE**	15	2	30	HFS*[2]	210	3	630
GIF	9.780	2	19.560	HFM	385	3	1.155
OVW	150	1	150	HBE*[3]	100	2	200
				HBE*[4]	160	2	320
				PH*[5]	3.275	1	3.275
				GR*[6]	250	1	250
				X*[7]	3.110	0	0
				OVS*[8]	1.000	0	0
				X[9]	25	0	0
Flächenwert Ist-Zustand			19.940	Flächenwert Planungs-Zustand			10.900

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

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

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

*2 Anlage einer Strauchhecke.

*3 Erhalt von Einzelbäumen.

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

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

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

*7 Vollständig versiegelte Bereiche der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

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

*9 Fläche für Versorgungsanlagen.

	Flächenwert Planung	=	**10.900**
-	Flächenwert Ist-Zustand	=	**19.940**
=	**Flächenwert des Eingriffs**	**=**	**- 9.040**

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von **– 9.040 m²** für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 0,9 ha bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 0,45 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

- **BODEN / WASSER**

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

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

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

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

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

3.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

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

3.3.1 Schutzgut Mensch

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

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

3.3.3 Schutzgut Tiere

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

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

3.3.4 Biologische Vielfalt

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

3.3.5 Schutzgut Boden

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

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

3.3.6 Schutzgut Wasser

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

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

3.3.7 Schutzgut Klima / Luft

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

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

3.3.8 Schutzgut Landschaft

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

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

3.3.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

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

  Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich gemeldet werden. Meldenpflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für iren 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 Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799 21 20, Fax-Nr. 0041/799 2123, Email: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

3.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

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

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

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

Ausgleichsmaßnahmen

- **Anlage einer standortgerechten, heimischen Strauchhecke (PF1) (210 m²)**

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

Folgende Gehölze sind zu verwenden:

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

Es sind folgende Gehölzqualitäten zur verwenden:

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

- **Anlage einer standortgerechten Baum-Strauchhecke (PF2) (ca. 385 m²)**

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

Bäume	Stieleiche	*Quercus robur*
	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
	Hainbuche	*Carpinus betulus*
	Weißbirke	*Betula pendula*
	Traubenkirsche	*Prunus padus*
Sträucher	Faulbaum	*Frangula alnus*
	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
	Schlehe	*Prunus spinosa*
	Weißdorn	*Crataegus monogyna*
	Grau-Weide	*Salix cinerea*
	Öhrchen-Weide	*Salix aurita*
	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
	Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
	Haselnuss	*Corylus avellana*
	Hundsrose	*Rosa canina*
	Kornelkirsche	*Cornus mas*

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

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

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

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

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

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

Obstbäume:

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

Qualität:

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

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

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

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

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

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen.
- Es dürfen keine maschinellen Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art (z.B. Walzen, Schleppen, Mähen) in der Zeit vom 01.03. bis zum 20.06. eines jeden Jahres durchgeführt werden.
- Ein Grünlandumbruch ist unzulässig. Zulässig zur Erneuerung der Grasnarbe ist Nachsaat als Übersaat oder Schlitzsaat.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten ist unzulässig.

- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen sowie Veränderungen der Oberflächengestalt des Bodens (des Bodenreliefs) dürfen nicht durchgeführt werden.
- Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken, Blänken) ist unzulässig.
- Zulässig bleibt die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben, Grüppen und Drainagen; die Neuanlage derartiger Entwässerungsanlagen ist nicht statthaft.
- Die Flächen sind jährlich zu bewirtschaften.
- Eine Düngung vor dem 21.06. und nach dem 31.08. eines jeden Jahres ist nicht zulässig.
- Jegliche Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Pflanzenschutzmittel oder Bioziden ist unzulässig.
- Das Aufbringen von Wirtschaftsdüngern (Gülle, Festmist u.ä.) sowie von Gärresten aus Biogasanlagen und von Klärschlämmen ist unzulässig.

Hinweis zu gebietseigenen Herkünften von Saatgut und Pflanzmaterial

Die Vorgaben zum Schutz der Biologischen Vielfalt gemäß der Biodiversitäts-Konvention (CBD, s. Kap. 3.1.4) wurden in Europa in der EU-Richtlinie 92/43/EWG (= FFH-Richtlinie) verankert und in Deutschland durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt. § 1 des BNatSchG enthält „… das Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist." Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf „das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde." Für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete besteht bis zum 1. März 2020 eine Übergangsfrist, jedoch sollen bis zu diesem Zeitpunkt in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Diese Regelung dient insbesondere dem Schutz der innerartlichen Vielfalt (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG; Art. 2 CBD).

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

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

Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von **9.040** m² (entspricht 9.040 WE) für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 9.040 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe über den Kompensationsflächenpool Renaturierung „Halfsteder Bäke" umgesetzt.

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.5.1 Standort

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

3.5.2 Planinhalt

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

4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

4.1.1 Analysemethoden und -modelle

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

4.1.2 Fachgutachten

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

4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

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

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

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

5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

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

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

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

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

6.0 QUELLENVERZEICHNIS

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

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

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

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

LANDKREIS AMMERLAND (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

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

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

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

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

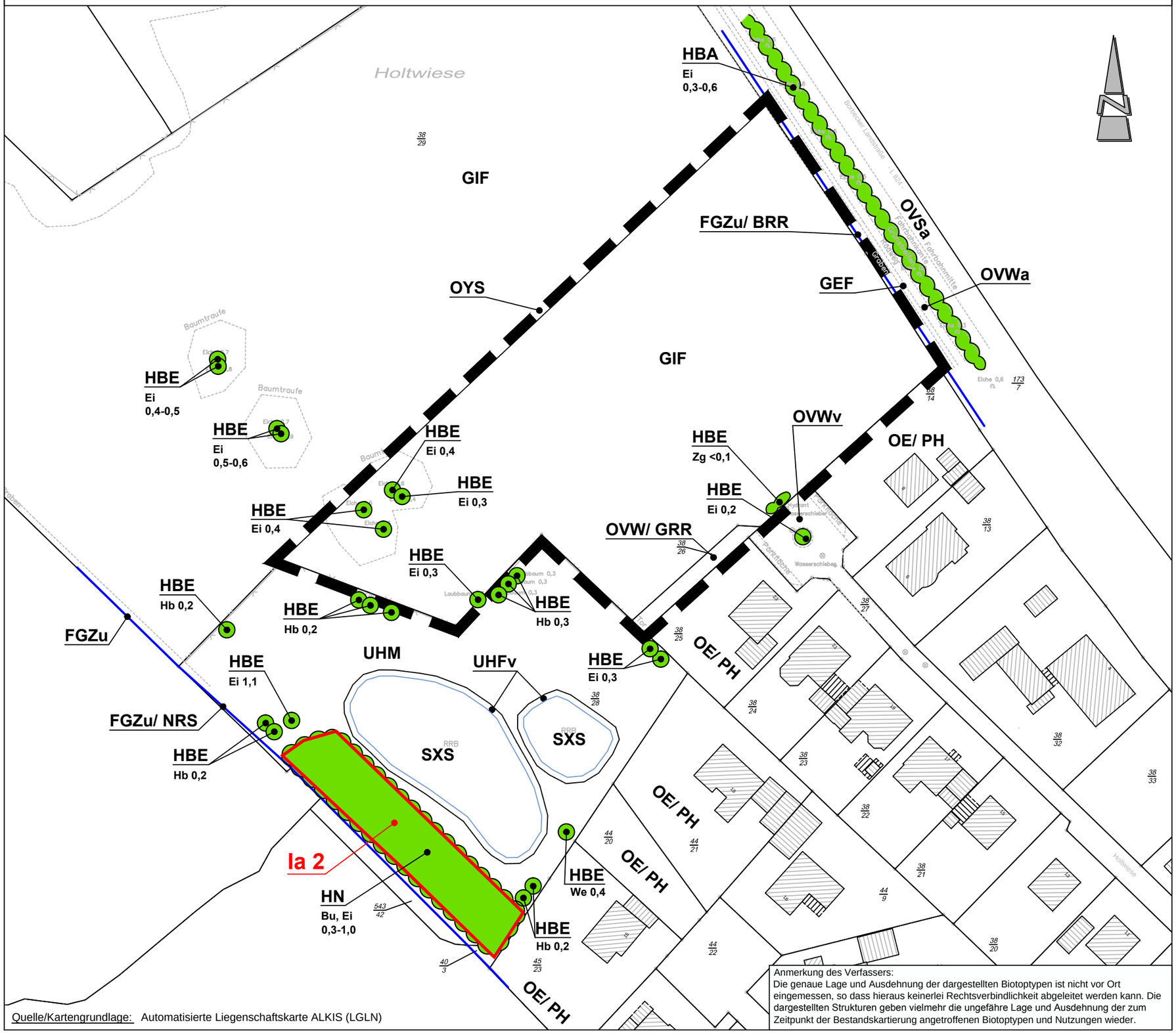
ANLAGE

Plan 1: Bestand Biotoptypen

Gemeinde Wiefelstede

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

Bestand Biotoptypen



Quelle/Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALKIS (LGLN)

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

Planzeichenerklärung

- Untersuchungsgebiet
- Einzelbaum, Baumgruppe
- Gehölze
- Graben

Biotoptypen (Stand 10/2017)

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

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

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

Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore
- NRS Schilf-Landröhricht

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

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

Grünanlagen
- GRR Artenreicher Scherrasen
- PH Hausgarten

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

Abkürzungen für Gehölzarten:

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

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

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

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

Häufigkeitsangaben:
Anzahl Quadratmeter: VI = >100

Vorkommen flächig verteilt

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

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

Planart: **Bestand Biotoptypen**

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

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

22.11.2017

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 27.05.2020
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1560/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung",
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	15.06.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	22.06.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.06.2020	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.03.2019 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 65 I gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 I lag in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich 03.05.2019 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 22.03.2019. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 22.03.2019 - 03.05.2019.2019 in die Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2019 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

In seiner Sitzung am 02.07.2019 hatte der Verwaltungsausschuss beschlossen. die Angelegenheit zu vertragen, und die Verwaltung beauftragt, innerhalb der Ortschaft Borbeck nach geeigneten Alternativflächen zu suchen.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf des geänderten Bebauungsplanes Nr. 65 I einschließlich der Begründung sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesem TOP wird Herr Diekmann, Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

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

b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge
- BPlan 65 I Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Teil 1 Satzungsentwurf
- Begründung Teil 2 Umweltbericht Satzungsentwurf
- Bestand Biotoptypen

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Landkreis Ammerland

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

05.06.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Träger öffentlicher Belange

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

1. Haaren-Wasseracht
   Sandweg 2
   26160 Bad Zwischenahn

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

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
   Ammerlandallee 12
   26655 Westerstede

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

3. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
   Georgstraße 4
   26919 Brake

4. EWE NETZ GmbH
   Neue Str. 23
   26316 Varel

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Landkreis Ammerland **Ammerlandallee 12** **26655 Westerstede**		
	Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 I "Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung" befasst sich nunmehr unter Punkt 4.2.2 mit den Belangen des Immissionsschutzes, hier Gewerbelärm. Grund hierfür ist der östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindliche Baumschulbetrieb Bruns, der auf das Plangebiet einwirkt. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf das geführte Gespräch. Die von der Gemeinde Wiefelstede angedachte Lösung mithilfe eines städtebaulichen Vertrages, einer Verschiebung der Nachtzeiten und auch der Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist aus den in der Besprechung genannten Gründen rechtlich nicht ausreichend. Hingewiesen wird jedoch auf das Urteil des VGH München vom 04.08.2017 - 9 N 15.378. Danach ist es konform, wenn durch Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm gleichzeitig auch Gewerbelärm gemindert wird, wenn die getroffenen Maßnahmen vereinbar mit der TA Lärm sind. Gemäß Anhang A.1.3 der TA Lärm liegt der maßgebliche Immissionsort bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Außen-Immissionsrichtwerte sind daher maßgebend, wonach es nach TA Lärm unzulässig ist, bei Überschreitungen diese durch "passive Lärmschutzmaßnahmen" zu kompensieren. Möglich sind aber mit der TA Lärm vereinbare Gestaltungsmittel und bauliche Vorkehrungen, Maßnahmen, die den Außenbeurteilungspegel absenken oder zu einer günstigeren, insbesondere lärmabgeminderten Lage des maßgeblichen Immissionsortes führen, so z. B. Festsetzungen zur Lage der Gebäude, zum äußeren Zuschnitt oder zur Anordnung von Aufenthalts- und Wohnräumen und notwendiger Fenster, Einbau nicht zu öffnender Fenster (Eliminierung eines Immissionspunktes) oder Schallschutzwände, die wie Vorverglasungen zur Abschirmung eines maßgeblichen Messpunktes führen.		Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wegen zwingender betrieblicher Gründe der Containerbaumschule Gerold Bruns wird unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Ziffer 6.4 der TA Lärm die Nachtzeit um eine Stunde hinausgeschoben. Dabei ist eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage sicherzustellen. Die achtstündige Nachtruhe von 23:00-7:00 wird hier eingehalten, da sich im Einwirkungsbereich der Containerbaumschule Gerold Bruns kein weiterer Gewerbebetrieb befindet, der den Anforderungen der TA Lärm unterliegt. Die Verlegung der Nachtzeit für die Containerbaumschule Gerold Bruns ist unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan aus wirtschaftlichen, arbeitswirtschaftlichen und kulturspezifischen Gründen notwendig. Dieses Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland und mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abgestimmt. Infolgedessen werden die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm im Bebauungsplan Nr. 65 I eingehalten. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Wiefelstede und der Containerbaumschule Gerold Bruns ist folglich nicht notwendig und wird aus diesem Grund aufgelöst. Die textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Bebauungsplans Nr. 65 I bleiben unverändert.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Bei Außenwohnbereichen bestehen höhere Lärmerwartungen als im Innenwohnbereich, so dass Überschreitungen eher hinzunehmen sind. Zudem beschränkt sich die Schutzwürdigkeit im Wesentlichen auf die üblichen Nutzungszeiten am Tag, weil diese Bereiche nachts nicht zum Aufenthalt von Menschen zu dienen bestimmt sind (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.10.2011 - 3 S 942/10 und weitere). Eine gelegentliche Nutzung im Sommer nach 22.00 Uhr darf hierbei unberücksichtigt bleiben. Demzufolge sind die für den Verkehrslärm getroffenen Maßnahmen z. B. um folgende Punkte zu ergänzen: • Die dem Verkehrslärm zugewandte Seite ist mit nicht zu öffnenden Fenstern auszustatten. Dort liegende Aufenthaltsräume sind zur Sicherstellung der gesunden Raumluft mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage entsprechend der festgesetzten Schalldämmmaße für Außenbauteile zu versehen (Eliminierung von Immissionsorten). • Da der Lärm auch seitlich wirkt, sollten diese Maßnahmen auch dort geprüft werden. • Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sollten grundsätzlich zur Lärmabgewandten Seite eingerichtet werden. Die bestehende textliche Festsetzung Nr. 8 bleibt davon unberührt. • Die Positionierung der Gebäude hat so zu erfolgen, dass möglichst wenige Immissionsorte auf der dem Verkehrslärm zugewandten Seite liegen. Durch Kombination mit Nebengebäuden ist straßenseitig ein "Schallriegel" zu bilden (WA 2). In den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise ist der Einfluss eines bestehenden Schallriegels zu prüfen. Ansonsten sind auch hier die bereits genannten Punkte bei der Errichtung zu beachten. Bei einer derartigen Regelung wäre jedoch zu berücksichtigen, dass der Einfluss eines bestehenden Schallriegels erst dann maßgeblich ist, sofern geregelt werden kann, dass dieser zuerst zur Errichtung kommt. • Die Festsetzungen für die Außenwohnbereiche sind als ausreichend anzusehen. Weitere gleichrangige Maßnahmen sind ebenfalls anwendbar.		Den Anregungen wird nicht gefolgt. Es wird auf die oben genannten Ausführungen verwiesen. Die textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Bebauungsplans Nr. 65 I bleiben unverändert.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Ich weise darauf hin, dass für eine entsprechende Umsetzung dieser Maßnahmen in dem Bebauungsplan ein weiteres Verfahren erforderlich sein wird.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Bebauungsplans Nr. 65 I bleiben unverändert. Folglich ist eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht notwendig.
	Der passive Schallschutz, welcher aus den Anforderungen der DIN 4109 bzw. des Verkehrslärms resultiert, findet in den textlichen Festsetzungen 7 - 9 ausreichend Berücksichtigung.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Ich bitte darum, in der Begründung Kapitel 4.2 im vorletzten Satz das Wort "durch" zu streichen, da durch die Hochzahl vorher auf die ITAP verwiesen wird (redaktionelle Anpassung).		Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.
	Des Weiteren ist es erforderlich, in Kapitel 4.2.2 Absatz 2 Satz 1 den Immissionsrichtwert in der Nachtzeit für WA-Gebiete auf 40 dB(A) zu ändern, da der angegebene Immissionsrichtwert nicht den Vorgaben der TA Lärm entspricht.		Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.
	Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken. Die Ersatzmaßnahmen werden im Flächenpool "Halfsteder Bäke" der Gemeinde Wiefelstede nachgewiesen. Es wird vor Satzungsbeschluss um Übersendung einer aktuellen Übersicht über diesen Flächenpool gebeten.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wiefelstede wird der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland eine aktuelle Übersicht über den Flächenpool zukommen lassen.
	Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Folgendes ist jedoch zu berücksichtigen: Hier ist ein Wendehammer mit mindestens 11 m Radius planungsrechtlich abgesichert einzuplanen. Der Durchmesser des Wendehammers ist erforderlich, um dem Verbot des Rückwärtsfahrens der Müllsammelfahrzeuge Rechnung zu tragen und um gefährliche Wendemanöver zu vermeiden. Ansonsten behält sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Einforderungen von Tonnenaufstellplätzen vor.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den Ausführungen der DGUV Regel 114-601 "Branche Abfallwirtschaft, Teil 1: Abfallsammlung" von Oktober 2016 sind Rückwärtsfahrten nicht grundsätzlich verboten. Sie sollten jedoch nach Möglichkeit vermieden werden. Nicht als Rückwärtsfahren gilt ein Zurücksetzen in Wendeeinrichtungen. Da sich ein Durchmesser von 20 m in der Praxis als tauglich erwiesen hat und seitens des Landkreises bisher auch akzeptiert wurde, bleibt die Gemeinde bei der Festsetzung eines Durchmessers von 20 m. Durch die Forderung des Einsatzes technischer Maßnahmen (z. B. im Rahmen der Ausschreibung), z. B. von Fahrerassistenzsystemen, die z. B. mit aktiven Sensoren gekoppelt sind und aktiv in die Bremse eingreifen, kann bei Rückwärtsfahrten eine Gefährdung von Personen allgemein ausgeschlossen werden.
	Aus raumordnerischer Sicht wird auf die Begründung Seite 3 verwiesen. Dort ist ausgeführt, dass ein kleiner Bereich im Norden des Plangebietes in der Darstellung des RROP als Vorsorgebiet für Natur und Landschaft		Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	ausgewiesen wird. Diese raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass die eigentliche Funktion der Gebiete und deren besondere Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, da diese Flächen die Funktion von ökologischen Puffern und Entwicklungsflächen für die dargestellten Vorranggebiete für Natur und Landschaft erfüllen. Lediglich ein geringer Teil des Plangebietes liegt in dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft und im Vorsorgegebiet für Landwirtschaft. Da das Plangebiet nicht in einem Vorsorgebiet für Natur und Landschaft belegen ist, bitte ich, dieses zu streichen. Dem Bebauungsplan Nr. 65 I stehen keine raumordnerischen Bedenken entgegen. Auch aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Auf die Stellungnahme des NLW wird Bezug genommen.		 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg		
	Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmale (Wiefelstede, FStNr. 106) muss gewährleistet sein, dass die im Erläuterungsbericht unter Punkt 4.4 „Belange des Denkmalschutzes“ angeführten archäologischen Ausgrabungen im Vorfeld jeglicher Erd- und Erschließungsarbeiten hinreichend beachtet werden. Im Umweltbericht wird allerdings unter Punkt 3.1.9 und 3.3.9 „Schutzgut Kulturdenkmale“ festgestellt, dass im Plangebiet keine Kulturgüter anzutreffen und diesbezüglich auch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Das ist absolut nicht zutreffend. Bei dem im Plangebiet vorhandenen vorgeschichtlichen Siedlungsplatz aus der Vorrömischen Eisenzeit / der Römischen Kaiserzeit handelt es sich um ein gut erhaltenes Kulturdenkmal, welches durch die erforderlichen archäologischen Untersuchungen im		Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Denkmalschutzes sind sowohl in der Begründung als auch in der Planzeichnung (Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen) berücksichtigt. Infolgedessen wurde am 24.04.2019 ein Antrag auf Grabungsgenehmigung für die Archäologische Ausgrabungen bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde gestellt. Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

	Anregungen		**Abwägungsvorschläge**
	Vorfeld der geplanten Bebauung weitgehend zerstört wird. Der Umweltbericht ist daher entsprechend zu überarbeiten. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die archäologischen Untersuchungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland.		 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Am 24.04.2019 wurde ein Antrag auf Grabungsgenehmigung für die Archäologische Ausgrabungen bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde gestellt.
	Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband **Georgstraße 4** **26919 Brake**		
	In unserem Schreiben vom 22.01.2018- AP-LW-AWL/18/Sa- haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. **Ergänzend:** Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus um die vorgesehene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschoss (EG + lOG) entsprechend DVGW 400-1druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300m um das Brandobjekt. Der Hydrant 024400 (Borbeck- Holtwiese) befindet sich im Löschbereich der geplanten Bebauung. Aus diesem Hydranten könne bei Einzelentnahme 48 m^3/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der geplanten Bebauung bereitstellen werden. Eine Positionierung von Hydranten für Löschwasserzwecke im Wohngebiet sowie die hieraus resultierenden Löschwassermenge an diesen Hydranten ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung mit dem OOWV abzustimmen. Weitere Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.		Die Stellungnahme des OOVW wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	EWE NETZ GmbH **Neue Str. 23** **26316 Varel**		
	Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. 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.		Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Bürgerstellungnahme 1

2. BUND Kreisgruppe Ammerland
   Zu den Wischen 5
   26655 Westerstede

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Bürgerstellungnahme 1		
	Wir lassen Ihnen zur Ergänzung unseres Schreibens vom 12.02.2019 (bei Ihnen als Mail eingegangen am 13.02.2019) hiermit ein weiteres ergänzendes Schreiben im Rahmen der Auslegung zum geplanten Baugebiet Erweiterung Holtwiese 65I zukommen.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Hier beziehen wir uns u.a. auf die Sitzung vom Bau- und Umweltausschuss am 18.02.2019 (vgl. Niederschrift), den Umweltbericht sowie das Lärmschutzgutachten:		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Leider wurde unser aktuelles Schreiben vom 12.02.19 nicht in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses berücksichtigt, obwohl es sich klar von den Inhalten des ersten Schreibens der Anwohner der Holtwiese (Januar 2018) distanziert und viele neue und wichtige Aspekte enthält. Ausschussmitglied Herr Teusner regte in der Sitzung an, "...noch einmal auf die einzelnen Punkte der ....(neuen) Stellungnahme der Anwohner...einzugehen". Obwohl das Schreiben viele neue Punkte enthält, wurde Herrn Teusners Anregung nicht entsprochen, da laut Herrn Pieper bereits alle Punkte ausreichend bearbeitet wurden. Das entspricht nicht den Tatsachen, wie auch in den folgenden Erläuterungen deutlich wird.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Weiteren wird detailliert auf die genannten Aspekte eingegangen.
	Zu genaueren Untersuchungen zum Umweltbericht Niederschrift: "Auf Anfrage von Herrn Teusner erklärt Frau Werschinin, dass Untersuchungen von erfahrenen Biologen durchgeführt wurden und dieser keine Fledermausvorkommen festgestellt habe." Dazu im Umweltbericht, S.12, 13: "Vorkommen von Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden... (S.12). Aufgrund der Biotopstrukturen ist es möglich dass Fledermäuse potenziell vorkommen können (S.13)."		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Richtigstellend ist darzulegen, dass keine Untersuchungen der Fledermäuse durch einen Biologen stattgefunden haben. Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte auf Grundlage der auf der Basis der Biotoptypenkartierung potenziell vorkommenden Arten. Die Biotoptypenkartierung erfolgte durch einen erfahrenen Biologen. Es bleibt festzustellen, dass für Fledermäuse möglicherweise wertgebende Gehölzstrukturen vollständig erhalten bleiben.
	Im geplanten Baugebiet und auch auf dem Abschnitt der Holtwiese, auf dem für eine Straßenverbreiterung für die Zufahrt zum geplanten Neubaugebiet etliche Fichten abgeholzt werden sollen, lassen sich im Frühjahr und Sommer erhebliche Fledermausvorkommen nachweisen. Der Bereich des geplanten Straßenausbaus wird nicht im Umweltbericht berücksichtigt. Die genauen Untersuchungen in diesen Gebieten bezüglich der Fledermausvorkommen halten wir für unbedingt notwendig. Sie sind bisher noch immer nicht erfolgt, obwohl auch der BUND diese Untersuchungen als wichtig befindet.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gegenstand der Betrachtungen im Rahmen des Umweltberichtes beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Die im letzten Schreiben vom 12.02.2019 bereits erwähnten Amphibienvorkommen werden aufgrund der Biotoptypenkartierung im Umweltbericht ausgeschlossen, faunistische Erhebungen werden als nicht notwendig angesehen (vgl. Umweltbericht S.12).		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die für Amphibien wertgebenden Strukturen (Teiche außerhalb des Geltungsbereichs, benachbarte Grünlandbereiche, das nördlich gelegenen Waldstück) bleiben vollständig erhalten, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Seitens der unteren Naturschutzbehörde (UNB) als zuständige Fachbehörde wurden diesbezüglich keine Hinweise gegeben. Seitens der UNB bestehen keine Bedenken gegen die gewählte Vorgehensweise.
	Im Anhang des Schreibens finden Sie das Ergebnis unserer Beobachtungen der diesjährigen Amphibienwanderung über die Holtwiese in das geplante Baugebiet 651, die auch mit etlichen Fotos dokumentiert wurden (auf Anfrage gerne einzusehen). Die Überlebenschancen und die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Populationen verschiedener Amphibienarten würde durch die Anbindung des neuen Baugebiets und die geplante Zufahrt durch die Holtwiese (beides direkt in den Wanderwegen) unseres Erachtens vermindert. Daher fordern wir dringend die notwendigen faunistischen Erhebungen, ohne welche der Artenschutz lt. § 44 BNatSchG nicht gewährleistet werden kann (vgl. S.4,13, Umweltbericht. "wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.") In der Beschreibung der Gewässer um das geplante Baugebiet herum (Umweltbericht, S. 8, 9ff.) wird der innerhalb des Wäldchens der FA Bruns gelegene Privatteich nicht berücksichtigt. Durch dieses Biotop kann allerdings von einer hohen Biodiversität auch im Bereich des geplanten Baugebiets, insbesondere bezüglich der vorkommenden Amphibien und deren Wanderwegen ausgegangen werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die o. g. Ausführungen verwiesen. Darüber hinaus handelt es sich bei der Erdkröte (*Bufo bufo*) nicht um eine gemeinschaftsrechtlich geschützte Art (Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie). Für die übrigen von den Anwohnern vorgefundenen Individuen erfolgte keine Bestimmung auf Artebene. Aufgrund der Strukturen im Geltungsbereich ist nicht vom Vorkommen von Amphibien des Anhang IV der FFH-Richtlinie auszugehen. Das angesprochene Gewässer bleibt erhalten und steht weiterhin zur Verfügung. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ist demnach nicht einschlägig. Nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Wanderwege gehören grundsätzlich nicht zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Wanderkorridore werden in Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten erst dann relevant, wenn dadurch die Funktion der Stätte vollständig entfällt. Dies ist nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht der Fall.
	Zur Lärmbelästigung: In der Niederschrift wird deutlich, dass verschiedene Ausschussmitglieder erhebliche Bedenken hinsichtlich des bestehenden Straßen- und Gewerbelärms hegen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Im Gutachten zum Immissionsschutz (S.23), wird deutlich, dass die Immissionsrichtwerte bezüglich der Gärtnerei Bruns tagsüber zwar eingehalten werden, nachts jedoch im gesamten Plangebiet überschritten werden und auf dieser Grundlage die Ausweisung eines Wohngebietes an geplanter Stelle nicht möglich ist, da bezüglich Gewerbelärm keine passiven Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden können.		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Für die ursächliche Bewässerungsanlage wurde nun ein städtebaulicher Vertrag mit der FA Bruns festgelegt. Dieser lag den Ausschussmitgliedern in der Sitzung nicht vor, war ihnen nicht bekannt (s. Niederschrift). Der Vertrag schränkt die Bewässerungszeiten für die FA Bruns ein, macht jedoch möglich, dass bis eine Stunde über die gesetzliche Nachtruhe hinaus bewässert werden darf. In Ausnahmefällen darf auch länger bewässert werden. In den Abwägungsvorschlägen wird zudem verdeutlicht, dass der FA Bruns kein gewerblicher Nachteil entstehen darf. Ein heißer Sommer wie in 2018 würde allerdings eine durchgängige Bewässerung sicher notwendig machen. Der Vertrag hat unseres Erachtens daher lediglich eine theoretische Funktion.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wegen zwingender betrieblicher Gründe der Containerbaumschule Gerold Bruns wird unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Ziffer 6.4 der TA Lärm die Nachtzeit um eine Stunde hinausgeschoben. Dabei ist eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage sicherzustellen. Die achtstündige Nachtruhe von 23:00-7:00 wird hier eingehalten, da sich im Einwirkungsbereich der Containerbaumschule Gerold Bruns kein weiterer Gewerbebetrieb befindet, der den Anforderungen der TA Lärm unterliegt. Die Verlegung der Nachtzeit für die Containerbaumschule Gerold Bruns ist unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan aus wirtschaftlichen, arbeitswirtschaftlichen und kulturspezifischen Gründen notwendig. Dieses Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland und mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abgestimmt. Infolgedessen werden die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm im Bebauungsplan Nr. 65 I eingehalten. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Wiefelstede und der Containerbaumschule Gerold Bruns ist folglich nicht notwendig und wird aus diesem Grund aufgelöst.
	Bezüglich des Gewerbelärms wird, wie oben bereits erwähnt angegeben, dass der Vertrag mit der FA Bruns den Ausschussmitgliedern nicht vorlag!		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Herr Pieper sagt, dass der Straßenverkehrslärm der Borbecker Landstraße lauter sei als der Gewerbelärm (s. Niederschrift).		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Laut Umweltbericht ist das für die Tageszeit korrekt. Der Straßenlärm übersteigt allerdings tagsüber und nachts die Orientierungswerte um 14, bzw. 15 dB. Nachts kommt dazu dann noch der Gewerbelärm. Es besteht also eine dauerhafte Lärmbelästigung in großen Bereichen des Plangebiets.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die von Straßenlärm betroffenen Bereiche passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109-1, Tab. 8 sowie zum Schutz besonders schutzbedürftiger Wohnräume und Außenwohnbereiche verbindlich festgesetzt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird hiermit Rechnung getragen. Durch die für die Baumschule notwendige Verschiebung der Nachtzeit gem. Ziffer 6.4 der TA Lärm werden die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm im Bebauungsplan Nr. 65 I eingehalten.
	Obwohl der städtebauliche Vertrag mit der FA Bruns den Ausschussmitgliedern nicht bekannt war, erhebliche Bedenken seitens einiger		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben genannten Ausführungen verwiesen. Der Bau- und Umweltausschuss der

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Ausschussmitglieder bestanden, die faunistischen Untersuchungen, die vom BUND und den Anwohnern berechtigt gefordert wurden nicht durchgeführt wurden und die von Mitglied Teusner angeregte Vertagung der Beratung mit nur einer Stimme Mehrheit abgelehnt wurde, wurde eine frühe Abstimmung zum Beschluss der Auslegung des Plans 65I durchgeführt und der Rat nicht mehr mit einbezogen. Das ist nicht nachvollziehbar und unseres Erachtens nicht rechtens, da wichtige Unterlagen zur Beurteilung fehlten und den Ausschussmitgliedern nicht bekannt waren. Das Abstimmungsergebnis zur endgültigen Auslegung zweifeln wir daher hiermit an.		Gemeinde Wiefelstede hat sich mit 7 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen für den Beschlussvorschlag zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 65 I ausgesprochen. Die Einbeziehung des Rates im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss ist nicht notwendig. Zuständig für den Auslegungsbeschluss ist gem. § 57 Abs. 2 NGO der Verwaltungsausschuss, der am 18.03.2019 den Auslegungsbeschluss gefasst hat.
	Immer wieder wurden seitens verschiedener Ausschussmitglieder große Bedenken geäußert, dass Lärmbelästigung und die Zufahrt über die Holtwiese sowie zu hohe Kosten für Ausgrabungen Probleme sind, deren Dimensionen nicht tragbar sind. Bisher ist immer noch offen, wieviel die archäologischen Ausgrabungen für das Plangebiet sowie für die geplante Verbreiterung der Holtwiese kosten.		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben genannten Ausführungen verwiesen.
	Wir als Anwohner und Bürger der Gemeinde Wiefelstede stellen uns ganz klar die Frage, warum trotz der vielen Bedenken, Unwägbarkeiten, Kosten und fragwürdigen Kompromisslösungen bezüglich der Zufahrt zum Neubaugebiet, der Lärmbelästigung, der genannten Artenschutzbedenken, sowie der nicht abschätzbaren hohen Kosten für Ausgrabungen und die Straßenverbreiterung an diesem Baugebiet 65I festgehalten wird. Hier muss man doch erwägen, dass andere Flächen für eine Neubebauung sinnvoller, weniger kostenintensiv und sehr viel einfacher umzusetzen sind.		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zusätzlich zu den Hauptwohnorten Wiefelstede und Metjendorf sollen entsprechend des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 2013 auch in den kleineren Ortsteilen, wie Borbeck, Wohnbauflächen in geringem Maße (20 % des Gesamtbedarfes) zur Eigenentwicklung des Ortes zur Verfügung gestellt werden. Dies dient dem Erhalt der kleinen Ortsteile auch für nachfolgende Generationen. Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich in unmittelbarem Anschluss an die bereits vorhandenen Ortslagen und eignet sich für eine verträgliche Weiterentwicklung der Ortschaft Borbeck.
	Wegen zahlreicher planerischer Unwägbarkeiten, fragwürdiger Kompromisse und Bedenken seitens verschiedener Institutionen laut den Abwägungsvorschlägen vom 05.02.2019 sowie unseren o.g. Einwendungen fordern wir, vom beabsichtigten Bauvorhaben 65I Abstand zu nehmen. **ANLAGE:** **Amphibienwanderung 03.03.2019, Holtwiese, Borbeck** Insgesamt gezählte **Kröten, Erdkröten (s. Fotos): Ca. 100**		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Frösche: 3 **Nachmittags, ca. 17.00 Uhr:** Ca. 20 Kröten wandern aus dem Garten der Holtwiese 23 (letztes Haus links vor der Wiese) auf die Kuhwiese (geplantes Baugebiet). **18.30 Uhr bis 23.30 Uhr:** Vom Wendekreis (wahrscheinlich aus den Gärten Holtwiese 6 und 8 oder unklar (sie sitzen im Wendekreis) Richtung Kuhwiese/Teich Brunswald: **31 Kröten** Vom Gorathhaus (dort wo die Straße erweitert werden soll und viele Fichten etc. stehen, rechte Seite Holtwiese, wenn man Richtung Wendekreis fährt) in Richtung Wendekreis**: 9 Kröten** Vom Gorathhaus Richtung Holtwiese 13,17,21: **5 Kröten** Vom Spielplatz Holtwiese in Richtung Holtwiese 3,5,7 und 9: **6 Kröten** Von Holtwiese 9,Spielplatz grobe Richtung Wendekreis**: 5 Kröten** **04.03.19, 5.30 Uhr:** Wendekreis Richtung Kuhwiese/Teich Brunswald: **4 Kröten** Spielplatz Richtung Holtwiese 5: **1 Kröte** **20.03.19: 5 Kröten Wendekreis Richtung Teich Brunswald** **21.03.19 und später: 13 Kröten Holtwiese/Wendekreis Richtung Kuhwiese/Brunswald;**		
	Stellungnahme per Mail vom 13.02.2019: Bezüglich der bevorstehenden Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18.02.2019 in Bezugnahme auf die Abwägungsvorschläge vom 05.02.2019 möchten wir die bereits in unserem Schreiben vom 24.01.2018 erhobenen Bedenken ergänzen.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Innerhalb des vergangenen Jahres hat sich die Einstellung der Anwohner Holtwiese bezüglich des geplanten Baugebietes grundlegend geändert. Inzwischen hegen wir grundsätzliche Bedenken gegen die Umsetzung des geplanten Neubaugebietes.		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Weiterhin lehnen wir die geplante Zufahrt durch die Holtwiese in das neue Wohngebiet nach wie vor entschieden ab. Im Folgenden erläutern wir unsere weiteren Bedenken. **Erhebliche Bedenken bezüglich des Baugebiets**		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Lärmbelästigung: Durch die Sprinkleranlage der FA Bruns ist eine Lärmbelästigung für die neuen Anwohner zu erwarten. Hier wurde ein sehr fragwürdiger Kompromiss geschlossen, dass bis 23.00 Uhr die Anlage laufen darf. Der Zeitraum liegt hier zum Teil außerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten. Werden die Käufer, die immens hohe Kosten pro qm (ca. 125,00 € - evtl. mehr) zahlen müssen, darauf hingewiesen, dass Sie Lärmbelästigungen sogar außerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten und generelle Lärmstörungen in Kauf nehmen müssen? Zitat: Abwägung: B-Plan Nr. 65 I – Seite 7: Ferner muss bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 65 I in Wiefelstede-Borbeck auch zukünftig sichergestellt sein, dass der Baumschulbetrieb Gerold Bruns ohne Einschränkungen wirtschaften und sich den Marktanforderungen entsprechend entwickeln kann.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wegen zwingender betrieblicher Gründe der Containerbaumschule Gerold Bruns wird unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Ziffer 6.4 der TA Lärm die Nachtzeit um eine Stunde hinausgeschoben. Dabei ist eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage sicherzustellen. Die achtstündige Nachtruhe von 23:00-7:00 wird hier eingehalten, da sich im Einwirkungsbereich der Containerbaumschule Gerold Bruns kein weiterer Gewerbebetrieb befindet, der den Anforderungen der TA Lärm unterliegt. Die Verlegung der Nachtzeit für die Containerbaumschule Gerold Bruns ist unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan aus wirtschaftlichen, arbeitswirtschaftlichen und kulturspezifischen Gründen notwendig. Dieses Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland und mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abgestimmt. Infolgedessen werden die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm im Bebauungsplan Nr. 65 I eingehalten. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Wiefelstede und der Containerbaumschule Gerold Bruns ist folglich nicht notwendig und wird aus diesem Grund aufgelöst.
	Umweltbericht: Der Umweltbericht ist völlig unzureichend (s. Ausführungen vom BUND vom 26.01.2018). Erforderliche Nachbesserungen sind nicht zu verzeichnen. Bedeutende Amphibienvorkommen und Fledermausvorkommen wurden weiterhin nicht untersucht, das gleiche gilt für die Erfassung von Pflanzenvorkommen im Bereich des geplanten Baugebietes.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die obigen ausführlichen Abwägungen verwiesen. Ergänzend ist auszuführen, dass die für die vorkommenden Biotoptypen charakteristischen Pflanzenvorkommen im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung im Rahmen der Biotoptypenkartierung erfasst wurde.
	Insbesondere auf dem Abschnitt der Holtwiese, auf dem für eine Straßenverbreiterung etliche Fichten und Thujas abgeholzt werden sollen, lassen sich im Frühjahr und Sommer erhebliche Fledermausvorkommen nachweisen. Dieser Bereich wird nicht im Umweltbericht berücksichtigt. Zudem gibt		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gegenstand der Betrachtungen ist der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 65 I. Darüber hinaus gehenden Bereiche werden nicht berücksichtigt. In Hinblick auf die Ausführungen zu den Amphibien und Fledermäusen wird bereits im

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	es dort bedeutende Amphibienvorkommen. Amphibienwanderungen zeigen dies jedes Jahr aufs Neue. Wir setzen uns seit Jahren zusammen mit unseren Kindern für den Schutz der Amphibien während der Wanderung ein und schätzen ebenso die Vorkommen der Fledermäuse, die dem Artenschutz unterliegen sehr. Daher fordern wir dringend die notwendigen Untersuchungen, ohne welche der Artenschutz lt. § 44 BNatSchG nicht gewährleistet werden kann.		vorangegangenen Abschnitt ausführlich Stellung bezogen und daher auf o. g. Ausführungen verwiesen.
	Mehrfamilienhäuser, zwei 4 Parteienhäuser sind geplant sowie Doppelhäuser: Bedenken: Ortsbild, dörflicher Charakter wird gestört. Diesen Bedenken unsererseits wurde hauptsächlich durch die Aussage „Einfamilienhäuser lassen sich an viel befahrenen Straßen schwer verkaufen“ begegnet (Herr Siemen, Protokoll Bürgerinfo 30.01.2018).		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden sich durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in das Ortsbild einfügen, da durch die maximal II-geschossige Bauweise, eine maximale Gebäudelänge von 20,00 m und die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen von 6,00 m und 10,00 m keine überdimensionierten Wohngebäude möglich sind. Zusätzlich wurde bereits die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von 6 auf 4 Wohnungen pro Wohngebäude reduziert.
	Weiterhin erhebliche Bedenken, hinsichtlich des erhöhten Verkehrsaufkommens in der Holtwiese bezüglich Abwegungsvorschläge B-Plan Nr. 65 I – Seite 1 vom 05.02.2019: Die Darstellungen bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind unseres Erachtens unrealistisch (B-Plan Nr. 65 I – Seite 1). Selbst wir als langjährige Anwohner im ländlichen Bereich sind mit 21 Familien in der Holtwiese mit jeweils 2 Fahrzeugen vertreten. Zwei Fahrzeuge sind im ländlichen Bereich für die Familien zumeist unerlässlich. Bei weiteren 20 Wohneinheiten (im ersten Bauabschnitt) würden voraussichtlich weitere 40 Fahrzeuge die Holtwiese belasten. Bei einem zweiten Bauabschnitt, welcher angestrebt wird, wäre die doppelte zusätzliche Belastung gegeben. Wir sehen dies als nicht zumutbar an und möchten nochmals betonen, dass wir darin eine große Gefahr für unsere Kinder auf dem Schulweg, („gerade in den morgendlichen Spitzenstunden“, B-Plan Nr. 65 I – Seite 1), und nachmittags beim Spielen sehen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden lediglich ca. 20 Wohneinheiten vorbereitet. Anhand einer überschlägigen Berechnung (nach Bosserhoff) ist mit ca. 135 Pkw-Fahrten pro 24 Stunden zu rechnen. Dabei wird die Anzahl der dazukommenden Einwohner (3,5 Einwohner pro Wohneinheit) und deren Wege pro Tag (3,5 Wege pro Einwohner) untersucht. Das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde würde sich gem. Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf (Köln) zusätzlich um ca. 11 PKWs erhöhen. Die Anzahl der der Wohneinheit zur Verfügung stehenden Fahrzeuge ist für das Verkehrsaufkommen nicht entscheidend. Die „Richtlinien für den Einstellplatzbedarf“ (Anlage zu Punkt 1 der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO) gehen bei Einfamilienhäusern von 1 bis 2 Einstellplätzen je Wohnung und bei Mehrfamilienhäusern von 1 bis 1,5 Einstellplätzen je Wohnung aus. Die „Empfehlungen für die Anlage von

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
			Erschließungsanlagen (EAE) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“ gehen bei der Ermittlung des Quellverkehrsaufkommens in der morgendlichen Spitzenstunde beispielsweise davon aus, dass während dieser Zeit knapp ein Drittel des Pkw-Bestandes (0,35) tatsächlich am Verkehr teilnimmt. Das Verkehrsaufkommen wird zudem durch viele Faktoren beeinflusst, wie beispielsweise die Einwohnerzahl, das Alter der Einwohner und auch die Qualität der Anbindung an den ÖPNV. Das Plangebiet liegt innerhalb des 500 m-Korridors der Regionalbuslinie 330 Wiefelstede - Oldenburg. Die Linie 330 wird gemäß Nahverkehrsplan 2018 - 2022 des ZVBN der Bedienungsebene 1 zugeordnet. Die Haltestelle „Borbeck Müssel“ wird zusätzlich von den Linie 333, 335, 336 und 348 angefahren, die auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sind. Das Plangebiet ist somit gut an den ÖPNV angebunden. Aufgrund der zusätzlich entstehenden Wohneinheiten ist von einem Anstieg des Verkehrsaufkommens auszugehen. Aufgrund der insgesamt verhältnismäßig geringen Anzahl an bestehenden und geplanten Wohneinheiten ist jedoch nicht von einer erheblichen Verkehrsbelastung auszugehen. Die Gemeinde räumt der Entwicklung von Wohnraum im Ortsteil Borbeck ein höheres Gewicht ein, als der Vermeidung eines Anstiegs des Verkehrsaufkommens in der Straße „Holtwiese“.
	Der Plan der Gemeinde, die Straße auf einer Länge von 45 m zu verbreitern, schafft kaum Abhilfe, da etliche unübersichtliche Engpässe, insbesondere zu Beginn der Teilung Holtwiese und vor dem Kreisel bleiben und durch die Verbreiterung eher eine Zunahme der Geschwindigkeiten zu befürchten ist. Das vermehrte Verkehrsaufkommen ist mit einer Verbreiterung nicht behoben.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist die Straße Holtwiese der Kategorie Wohnstraße zuzuordnen. Mit einer Fahrbahnbreite von 4 m entspricht die Straße Holtwiese den Empfehlungen der RASt 06. Durch den Ankauf eines ca. 2 m breiten Grundstücksstreifens in einer Länge von rd. 45 m im Bereich des Grundstückes Borbecker Landstraße 4 wird dieser Bereich für den Begegnungsverkehr verbreitert. Das Schaffen einer Ausweichstelle durch die geplante Verbreiterung ist nach Ansicht der Gemeinde eine geeignete Maßnahme, um den Begegnungsverkehr an dieser Stelle zu verbessern bzw. sogar erst zu ermöglichen. Durch eine entsprechende Gestaltung der Straße (z.B. Verschwenken oder Versetzen der Fahrbahn) werden die Autofahrer zu einem langsameren Fahren animiert.
	Auch bleibt offen, was der Begriff „nicht kurzfristig“ im Hinblick auf eine weitere Fortsetzung des zweiten Bauabschnittes bedeutet. Hier ist die Zuwegung bereits im ersten Planabschnitt berücksichtigt.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem weiterführenden Straßenabschnitt wird nur eine vorsorgliche Erweiterungsoption geschaffen. Der Zeitpunkt für eine Realisierung ist noch völlig offen.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Zudem weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass eine Verbreiterung der Straße von den Anwohnern der Holtwiese zu keiner Zeit als eine sinnvolle Lösung der Problematik „Verkehrsaufkommen“ angesehen wurde. Entgegen Aussagen von Herrn Siemen haben die Anwohner der Holtwiese die Straßenverbreiterung in Richtung des neuen Baugebiets nicht beantragt.		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Fraglich ist auch, wer hier in Zukunft für eine verbreiterte Holtwiese das Risiko sowie die zukünftigen Reparaturen und Wartungen / Streupflicht übernehmen würde. Wir als Anlieger würden diese Verpflichtungen jedenfalls nicht übernehmen wollen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits auf der Bürgerversammlung am 18.01.2018 von Herrn Siemen erklärt, trägt die Gemeinde die durch die Verkehrszunahme durch das neue Baugebiet verursachten höheren Unterhaltungskosten. Für eine Beteiligung der Anwohner an den Kosten einer Straßensanierung fehlt es an der rechtlichen Grundlage (Straßenausbaubeitragssatzung). Die Reinigungspflicht einschließlich Winterdienst (Streupflicht) ist in der „Satzung über die Reinigung der Straßen in der Gemeinde Wiefelstede (Straßenreinigungssatzung)“ geregelt. Diese wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I nicht betroffen.
	Immer wieder wurden seitens verschiedener Ausschussmitglieder große Bedenken geäußert, dass Lärmbelästigung und die Zufahrt über die Holtwiese sowie zu hohe Kosten für z.B. archäologische Ausgrabungen Probleme sind, deren Dimensionen nicht tragbar sind. Bisher ist immer noch offen, wieviel die Archäologischen Ausgrabungen für das Plangebiet sowie für die geplante Verbreiterung der Holtwiese kosten. Dennoch wurde das Planverfahren weiter vorangetrieben, trotz extrem hoher Kosten, Unannehmlichkeiten, Einschränkungen und auch Gefahren, die einerseits für die Anwohner der Holtwiese und andererseits auch für die Bewohner des geplanten Neubaugebiets zu erwarten sind.		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 in Kenntnis der auf der Basis einer Kostenmitteilung des Nds. Landesamtes für Denkmalschutz erstellten Kostenschätzung und in Kenntnis der Erschließung des Plangebietes über die Holtwiese der Fortführung des Bauleitplanverfahrens zugestimmt. Im Rahmen einer freihändigen Vergabe wurden insgesamt 6 fachlich geeignete Unternehmen um Hergabe eines Angebotes gebeten. Nach Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamtes stehen die Kosten inzwischen fest. Sie liegen deutlich unter der bisherigen Schätzung. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.11.2018 in Kenntnis der Lärmproblematik und der seinerzeit angestrebten Lösung (Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der betroffenen Baumschule) der Fortführung des Bauleitplanverfahrens zugestimmt.
	Wegen zahlreicher planerischer Unwägbarkeiten, fragwürdiger Kompromisse und Bedenken seitens verschiedener Institutionen laut den Abwägungsvorschlägen vom 05.02.2019 sowie unseren o.g. Einwendungen fordern wir, vom beabsichtigten Bauvorhaben 65I Abstand zu nehmen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	BUND Kreisgruppe Ammerland Zu den Wischen 5 26655 Westerstede		
	In dem Verfahren zur 119. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans 65 I "Wiefelstede – Borbeck" durch die Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, geben wir im Namen des BUND, Kreisgruppe Ammerland, vertreten durch den Vorstand, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede, folgende Stellungnahme ab. Unsere Ausführungen beziehen sich auf beide Verfahren, wenngleich im folgenden Text überwiegend Bezug auf den B-Plan genommen wird. Unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.01.2018 halten wir im Wesentlichen aufrecht, da die Abwägung aus unserer Sicht keine befriedigenden Antworten geliefert hat.		Die Stellungnahme des BUND wird zur Kenntnis genommen.
	Die geplante Bebauung im Außenbereich sehen wir weiterhin kritisch. Neue Baugebietsflächen sollten sich auf die Ortslagen von Wiefelstede und Metjendorf beschränken, um den Außenbereich vor weiterer Zersiedelung zu verschonen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wiefelstede kommt im Rahmen der Bauleitplanung stetig der Aufgabe nach, bedarfsgerecht Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Um dies auch weiterhin zu gewährleisten, hat die Gemeinde ein Wohnbauflächenentwicklungskonzept im Jahr 2013 erstellt. Dieses Konzept, dass sowohl raumordnerische Belange als auch die Bevölkerungsentwicklung und den daraus resultierenden Bedarf an Wohlbauflächen berücksichtigt, sieht vor, dass auch in kleinen Ortsteilen wie Borbeck Wohnbauflächen in geringem Maß (20 % des Gesamtbedarfs) zur Verfügung gestellt werden. Die Aufweisung der Wohnbaufläche ist erforderlich, um den ortsansässigen Einwohnern die Möglichkeit zu geben, weiterhin im Ortsteil wohnen zu können. Die Zielgruppen sind demnach junge Familien sowie ältere Einwohner, die aufgrund veränderter Lebensumstände einen altersgerechten Neubau errichten möchten. Nach Einschätzung der Gemeinde Wiefelstede gehört es jedoch zu den Kernaufgaben der Dörfer, die dörfliche Gemeinschaft zu erhalten und zu stärken.
	Der inzwischen bestätigte Zeitpunkt der Erfassung der Biotoptypen im Plangebiet von Oktober 2017 halten wir nach wie vor für nicht sachgerecht. Das Vorkommen von Kriechendem Hahnenfuß und Gänseblümchen lässt wertvolleres Grünland vermuten, das im Mai/Juni verifiziert werden müsste. Dies hätte 2018 geschehen können, ist aber wohl nicht erfolgt. Unserer Bitte, uns eine vollständige Artenliste zukommen zu lassen, um eine sichere		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Trotz des verhältnismäßig späten Kartierzeitpunktes ist aufgrund der Artenzusammensetzung eine eindeutige Zuweisung der vorhandenen Grünländer möglich. Eine Auswahl der erfassten Arten ist in der Biotoptypenbeschreibung des Umweltberichtes enthalten. Eine sichere Abgrenzung zum mesophilen Grünland war demnach möglich. Darüber hinaus ist anzumerken, dass es sich beim

	Anregungen von Bürgern		**Abwägungsvorschläge**
	Abgrenzung zum mesophilen Grünland ziehen zu können, wurde nicht entsprochen. Den Einwand halten wir aufrecht.		Kriechenden Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) nicht um eine Kennart des mesophilen Grünlands handelt. Es handelt sich vielmehr um eine nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016) weit verbreitete Grünlandart. Darüber hinaus bedarf es für die Einstufung als mesophiles Grünland (GMS) fünf oder mehr Arten der Kennarten für mesophiles Grünland mit breiter Standortamplitude in zahlreichen und auf der Fläche verteilten Exemplaren. Eine entsprechende Ausprägung wurde nicht festgestellt.
	Auch unseren Einwand aus der Stellungnahme vom 26.01.2018 halten wir hinsichtlich der mangelnden faunistischen Untersuchungen weiterhin aufrecht. Der Umweltdatenserver des Umweltministeriums ist viel zu ungenau und grobmaschig, um faunistische Wertigkeiten auf einer 1 ha großen Fläche darzustellen. Außerdem liegt dem Umweltdatenserver keine flächendeckende Tierartenerfassung zugrunde. Es kann also aus dem Fehlen von Daten nicht daraus gefolgert werden, dass keine faunistischen Wertigkeiten vorhanden und damit keine faunistischen Untersuchungen erforderlich sind.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Umweltbericht wurde das potenziell planungsrelevante Arteninventar unter Zugrundelegung der Biotoptypenkartierung berücksichtigt. Wertgebende Biotopstrukturen (Gehölzbestände, vorhandene Teiche in der Umgebung) bleiben erhalten und unterliegen damit keiner Beeinträchtigung. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland als zuständige Fachbehörde erhebt gegen diese Vorgehensweise keine Bedenken.
	Weiter hatten wir in der Stellungnahme vom 26.01.2018 geschrieben: „So sind beispielsweise im Bereich des vorhandenen und geplanten Baugebietes bedeutende Amphibienvorkommen bekannt und auch zu erwarten aufgrund der vorhandenen Strukturen (Grünland in Zusammenhang mit Teichen und Waldstücken). Amphibienvorkommen wurden aber gar nicht untersucht. Damit können Auswirkungen auf Amphibien sowie deren Laichgewässer und Wanderwege nicht abgeschätzt werden. Die Untersuchung von Amphibienvorkommen und Wanderbewegungen halten wir für zwingend erforderlich.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zunächst ist festzuhalten, dass seitens der Fachbehörde keine Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gegeben wurden. Darüber hinaus bleiben die für Amphibien wertgebende Strukturen erhalten. Dies betrifft die außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung befindlichen Teiche und benachbarte Grünländer. Erhebliche Auswirkungen auf die Wanderwege und die Laichgewässer von Amphibien sind demnach nicht erkennbar.
	Auch Fledermausvorkommen sind im Bereich des vorhandenen und geplanten Baugebietes bekannt. Um die Flugstraßen und Nahrungshabitate darstellen und bei der Planung berücksichtigen zu können, sind Fledermauserfassungen vor Ort zwingend erforderlich. Andernfalls können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden.“		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die wertgebenden Gehölzstrukturen bleiben vollständig erhalten. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die nachfolgenden genannten Festsetzungen getroffen, die hier auszugsweise wiedergegeben werden: „[…]Baumfäll- und Rodungsarbeiten [sind] zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der zwischen dem 1. März und 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume […] durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für […] das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen oder Quartiere vorhanden, so

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
			sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen“. Damit wird der Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG Rechnung getragen. Weitere Verbotstatbestände sind nicht zu besorgen. Flugstraßen und Nahrungshabitate unterliegen nicht den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG.
	Trotz unserer Hinweise zu Amphibien- und Fledermausvorkommen wurde das Jahr 2018 nicht genutzt, um Daten zu Amphibien und Fledermäusen zu erheben. Die Anwohner haben im Frühjahr 2019 die Nächte genutzt, die Amphibienwanderungen erwarten ließen (Regen, Temperatur > 6-8°C), und haben die wandernden Amphibien gezählt. Dabei wurden überwiegend Erdkröten festgestellt und einige Frösche, die von der Straße „Holtwiese“ über den Wendekreis zumeist über das Plangebiet Richtung Teich von Bruns oder in geringerem Umfang über das Plangebiet Richtung Löschteich wanderten. Dabei wurden in der ersten Untersuchungsnacht am 3.03.2019 rund 100 Individuen gezählt und fotografisch dokumentiert. Die Erfassungen liegen Ihnen vor.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die o. g. Ausführungen verwiesen. Darüber hinaus handelt es sich bei der Erdkröte (*Bufo bufo*) nicht um eine gemeinschaftsrechtlich geschützte Art (Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie). Für die übrigen von den Anwohnern vorgefundenen Individuen erfolgte keine Bestimmung auf Artebene. Aufgrund der Strukturen im Geltungsbereich sowie der Umgebung ist nicht vom Vorkommen von Amphibien des Anhang IV der FFH-Richtlinie auszugehen.
	Das zeigt, dass eben nicht bloß auf die wertgebenden Strukturen innerhalb des Plangebietes abgehoben werden kann, sondern auch Wanderbeziehungen der Tierarten mit einbezogen werden müssen. Das betrifft selbstredend auch die Fledermäuse. Aus diesem Grund halten wir die Basis für eine saP als nicht gegeben und die saP somit für unzureichend. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können damit nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird erneut auf die oben genannten Ausführungen verwiesen. Auf dieser Grundlage sind artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand demnach nicht einschlägig.
	Es kann auch nicht darauf abgestellt werden, dass von der Fachbehörde keine „weiteren Hinweise“ gegeben wurden. Die sachgerechte Abarbeitung der saP hängt nicht von Hinweisen der Behörde ab.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die sachgerechte Abarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf Grundlage der auf Basis der Biotoptypenkartierung potenziell zu erwartenden Tierarten erfolgt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden Vermeidungsmaßnahmen in die Planung eingestellt, die sich u. a. auch in den textlichen Festsetzungen wiederfinden. Die untere Naturschutzbehörde verfügt als zuständige Fachbehörde über umfangreichste Daten zu Natur und Landschaft im Landkreis Ammerland.

	Anregungen von Bürgern		**Abwägungsvorschläge**
	In unserer Stellungnahme vom 26.01.2018 hatten wir des Weiteren eingewendet: „Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze soll eine 2,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt werden, die als Strauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Die Anpflanzung soll lt. Begründung (S. 9 f) zweireihig, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 0,50 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1 m erfolgen. Für die Entwicklung einer standortgerechten Strauchhecke sind eine Breite von 2 m und ein Pflanzabstand von 0,5 m viel zu eng und vollkommen unzureichend. Die Gehölze werden sich dort nicht entwickeln können. Die Festsetzung eines solch schmalen Pflanzstreifens ist nicht sachgerecht und damit sinnlos. Der Pflanzstreifen muss mindestens 4 m betragen und der Pflanzabstand 1 bis 1,5 m.“		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verfügt mit 2,0 Metern Breite über ausreichend Raum zur Anpflanzung einer Strauchhecke. Darüber hinaus ist die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Nr. (1) 25a BauGB festgesetzt, sodass die Entwicklung der Strauchhecke nicht beeinträchtigt wird.
	Die Gemeinde bleibt bei Ihrer Auffassung, der Platz sei ausreichend, geht aber in der Abwägung nicht auf den zu geringen Pflanzabstand ein. Wir halten daran fest, dass für die Entwicklung einer standortgerechten Strauchhecke eine Breite von 2 m und ein Pflanzabstand von 0,5 m viel zu eng und vollkommen unzureichend sind.		Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Der Reihenabstand wird auf 1,0 m vergrößert. An der Breite der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird gemäß den o. g. Ausführungen festgehalten.
	Zu den textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung: Unter Nr. 13 ist die Esche zu entfernen. Begründung: Die heimischen Eschen werden derzeit durch den Pilz Hymenoscyphus pseudoalbidus, Verursacher des Eschentriebsterbens, massiv in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Mit einem Rückgang des Krankheitserregers ist derzeit nicht zu rechnen. Es sind dazu weitere Forschungen abzuwarten. Es wäre also abzusehen, dass die Neupflanzungen bald wieder zugrunde gehen würden. Stattdessen könnte die heimische Traubenkirsche (Prunus padus) gepflanzt werden.		Der Anregung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.
	In den Bebauungsplan sind außerdem sinngemäß folgende Formulierungen bei den grünordnerischen Festsetzungen als „Textliche Festsetzung“ aufzunehmen: Unter **„Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB“:** *Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit*		Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt ohnehin, dass nicht überbaute Flächen der Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen bleibt den Grundstückseigentümern überlassen.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	standortheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Unter **„Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 NBauO“:** *Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind zwingend zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.* Begründung: § 1a Abs. 2 BauGB schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und das Maß der Bodenversiegelung auf das Notwendige zu begrenzen ist. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.		Der Anregung wird teilweise gefolgt. Gemäß der o. g. Ausführungen ist die NBauO zu berücksichtigen. Demnach müssen nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein. Diese können mit Rasen, Gehölzen oder Zier- und Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen etc. sind zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie z. B. Einfassungen von Beeten oder Wegeverbindungen darstellen. Auf diesen Flächen muss Vegetation überwiegen, sodass die angesprochenen Kies-, Schotter- und Steinschüttungen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maß zulässig sind. Auf eine Festsetzung gemäß NBauO kann demnach verzichtet werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. Der maximal zulässige Versiegelung innerhalb des festgesetzten Wohngebietes wird eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 zzgl. Überschreitung von 50 % zugrunde gelegt. Diese maximal zulässige Versiegelung wird bereits im Umweltbericht berücksichtigt.
	§ 9 Abs. 1 Satz 1 NBauO schreibt vor, dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu unterhalten sind, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. In § 9 Abs. 2 NBauO heißt es weiter, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
	Gärten, die mehr oder weniger vollständig mit Schotter, Kies oder Steinen zugeschüttet sind, stellen keine Grünflächen dar und können diesen nicht zugeordnet werden. Die Steinschüttungen können nicht als „zulässige Nutzung“ im Sinne von § 9 Abs. 2 NBauO interpretiert werden, weil sie zum einen dem Verunstaltungsverbot des § 9 Abs. 1 Satz 1 NBauO widersprechen, aber auch dem Gebot von § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und das Maß der Bodenversiegelung auf das Notwendige zu begrenzen. Im Umkehrschluss wird der rechtlich geforderte Anteil unbebauter Flächen durch Schotterflächen verringert.		Die Ausführungen werden mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen.

	Anregungen von Bürgern		**Abwägungsvorschläge**
	Die Versiegelung mit Schotter, Kies oder Steinen stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts dar. Für mit Schotter, Kies oder Steinen zugeschüttete Bereiche wäre § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB anwendbar, wonach die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Folgerichtig müsste die Fläche solcherart gestalteter Gärten in vollem Umfang (mindestens 1:1) durch Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen werden.		Die Ausführungen werden mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Wiefelstede

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

mit örtlichen Bauvorschriften

Textliche Festsetzung

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

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

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

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

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

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

7. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - V (LPB II - V) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. a. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R´w,res gem. DIN 4109-1 durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:
   Lärmpegelbereich II:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 30 dB
   Büroräume u. ähnliches: erf. R´w,res = 30 dB
   Lärmpegelbereich III:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 35 dB
   Büroräume u. ähnliches: erf. R´w,res = 30 dB
   Lärmpegelbereich IV:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 40 dB
   Büroräume u. ähnliches: erf. R´w,res = 35 dB
   Lärmpegelbereich V:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R´w,res = 45 dB
   Büroräume u. ähnliches: erf. R´w,res = 40 dB

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

Textliche Festsetzung

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

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

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

12. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF1) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und als Strauchhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzung erfolgt zweireihig, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 0,50 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1,00 Meter. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
    Folgende Gehölze sind zu verwenden:
    Sträucher: Faulbaum, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Grau-Weide, Öhrchen-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche
    Qualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

13. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF2) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und als Strauch-Baumhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzung erfolgt in Reihen, lochversetzt und mit einem Reihenabstand von 1,0 Meter sowie einem Pflanzabstand von 1,00 Meter. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
    Folgende Gehölze sind zu verwenden:
    Bäume: Eberesche, Esche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke
    Sträucher: Faulbaum, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Grau-Weide, Öhrchen-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche
    Qualitäten:
    Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 c
    Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

14. Innerhalb des Plangebietes ist für je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
    Pflanzenarten:
    Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel, Eberesche
    Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striepling
    Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
    Pflaumensorten: Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche
    Kirschsorten: Oktavia, Dörnissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer
    Qualitäten:
    Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
    Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

1. Die archäologische Ausgrabung wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf Kosten der Gemeinde durch ein geeignetes Unternehmen erfolgen (z.B. BfK-Mitglieder im Arbeitsbereich Archäologie/Grabungsfirmen).
   Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
   Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax. Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.
2. Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/ öffentliche Wasserversorgung, sind auch außerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.
3. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der L 824 ausgehenden Emissionen.
4. Gem. § 24 (1) NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Borbecker Landstraße (L 824) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges. Im übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde gem. § 24 (2) Nr. 1 NStrG, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.
5. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Auf die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) wird hingewiesen. Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Sonden ist anzeigepflichtig. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebieten können diese Anlagen unzulässig sein. Das jeweilige Wasserversorgungsunternehmen muss vor der Erteilung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.
6. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
7. Gemäß § 9 (2) NBauO sind die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Folglich sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht gem. § 19 (4) BauNVO versiegelt werden dürfen, Kunststofffolien und großflächige Kiesschüttungen unzulässig.
8. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Ammerland zu benachrichtigen.
9. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S. 3634) anzuwenden.
10. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I, S. 3786) anzuwenden.
11. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
12. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Wiefelstede einzusehen.

Textliche Festsetzung

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

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 1 und 3 NBauO)

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 I.
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1,WA2) sind Dachformen der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 28° und maximal 47° zulässig. Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) ein Dachneigungswinkel von maximal 30° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
3. Innerhalb des Geltungsbereichesn sind Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur als freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

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

Wiefelstede, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

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

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

PLANVERFASSER

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

Rastede, ...

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ...11.12.2017... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 22.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ...18.03.2019..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ...22.03.2019..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 I "Wiefelstede - Borbeck" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ...01.04.2019..... bis zum ...03.05.2019..... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

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

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

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

Wiefelstede, ...

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)
max. 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohneinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
I — zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. I
TH ≤ 6,00 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH = Traufhöhe
FH ≤ 10,00 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe
F ≥ 1000 m² — Mindestgrundstücksgröße ≥ 1000 m²

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Fläche für Versorgungsanlagen, hier:
Abwasser

5. Grünflächen

private Grünfläche

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

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

7. Sonstige Planzeichen

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

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

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

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

Endfassung 05.06.2019

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

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

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

Begründung
Teil I

Endfassung 05.06.2019

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

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS 2

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

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

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

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 5
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht 5
4.2 Belange des Immissionsschutzes 5
4.2.1 Verkehrslärm 5
4.2.2 Gewerbelärm 6
4.3 Belange der Wasserwirtschaft 6
4.4 Belange des Denkmalschutzes 7
4.5 Belange von Altablagerungen 8
4.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung 8

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 8
5.1 Art der baulichen Nutzung 8
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 8
5.3 Maß der baulichen Nutzung 9
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 9
5.5 Verkehrsflächen 10
5.5.1 Straßenverkehrsflächen 10
5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 10
5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Abwasser 11
5.7 Private Grünflächen 11
5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 11
5.9 Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 11
5.10 Erhaltung von Einzelbäumen 12
5.11 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutz-gesetzes 12
5.12 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen 13

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 13

7.0 STÄDTEBAULICHE DATEN 14

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 14

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 15
9.1 Rechtsgrundlagen 15
9.2 Verfahrensübersicht 16
9.2.1 Planverfasser 17

TEIL I: Begründung

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

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

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

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

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Belange der Raumordnung

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

3.2 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO)

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

Gemäß dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

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

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

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

In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft mit der besonderen Funktion der Landwirtschaft sowohl aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als auch aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung dieses Belanges auszugehen. Die geringfügige Abweichung von den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zugunsten der städtebaulichen Entwicklung in Borbeck wird daher als raumordnerisch vertretbar eingestuft und abgewogen.

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

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

3.4 Wohnbauflächenentwicklungskonzept Gemeinde Wiefelstede

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

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

3.5 Vorbereitende Bauleitplanung

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

3.6 Verbindliche Bauleitplanung

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

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

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht

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

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

4.2 Belange des Immissionsschutzes

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

4.2.1 Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Gewerbelärm

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

Im Zeitraum von 22:00 bis 23:00 werden die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm im Einwirkungsbereich der Containerbaumschule Gerold Bruns nicht eingehalten. Deshalb wird wegen zwingender betrieblicher Gründe der Containerbaumschule Gerold Bruns unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Ziffer 6.4 der TA Lärm die Nachtzeit um eine Stunde von 22:00 bis 6:00 auf 23:00 bis 7:00 hinausgeschoben. Dabei ist eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage sicherzustellen. Die achtstündige Nachtruhe von 23:00-7:00 wird hier eingehalten, da sich im Einwirkungsbereich der Containerbaumschule Gerold Bruns kein weiterer Gewerbebetrieb befindet, der den Anforderungen der TA Lärm unterliegt. Die Verlegung der Nachtzeit für die Containerbaumschule Gerold Bruns ist unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan aus wirtschaftlichen, arbeitswirtschaftlichen und kulturspezifischen Gründen notwendig. Dieses Vorgehen ist mit dem Landkreis Ammerland und mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen abgestimmt.

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

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen ist daher ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Die mit dem Planvorhaben verbundene Flächenversiegelung erfordert die Neuordnung der Regelung der Oberflächenentwässerung. Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wurde durch das Ingenieurbüro Heinzelmann, Wiefelstede, ein Oberflächenentwässerungskonzept[2] erstellt. Hiernach wird das Oberflächenwasser des vorliegenden Plangebietes an die vorhandene Regenwasserkanalisation, die an den Wasserzug 1.00/4 angeschlossen ist,

[2] ING.-BÜRO HEINZELMANN: Erschließung B-plan Nr. 65 I „Wiefelstede-Borbeck, Erweiterung“ Gemeinde Wiefelstede, OT Borbeck, Entwässerungskonzept, Wiefelstede, 13.03.2019.

abgeleitet. Die Regenwasserkanalisation ist jedoch nicht leistungsfähig genug, um das Oberflächenwasser auf dem direkten Wege abzuleiten, sodass eine Rückhaltung erforderlich ist. Hierfür muss das südwestlich des Plangebietes vorhandene Regenrückhaltebecken um ca. 181 m^3 erweitert werden. Aus dem Regenrückhaltebecken heraus erfolgt die dosierte Ableitung des angestauten Regenwassers durch eine Drosselleitung mit integriertem Notüberlauf in den Grenzgraben, der in den Wasserzug 1.00/4 mündet. Mit den geplanten Entwässerungsmaßnahmen wird folglich eine ordnungsgemäße Entwässerung des Erschließungsgebietes sichergestellt.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde werden auf der Grundlage des Oberflächenentwässerungskonzepts die wasserrechtlichen Genehmigungen für die Durchführung der Erschließungsarbeiten eingeholt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß dem Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, ist im Plangebiet in der Vergangenheit eine mesolithische Geröllkeule von einem Steinhaufen geborgen worden (Wiefelstede, FStNr. 10). Unmittelbar südlich und westlich des Geltungsbereiches wurden im Zusammenhang mit der Entstehung des Wohngebietes Holtkamp / Holtwiese bereits zahlreiche archäologische Funde und Befunde entdeckt. Die dort dokumentierten Gruben, Gräben und Brunnen gehören zu einem denkmalgeschützten vorgeschichtlichen Siedlungsplatz aus der vorrömischen Eisenzeit I der Römischen Kaiserzeit (Wiefelstede, FStNr. 106), der sich auch weiter in das aktuelle Plangebiet erstreckt. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

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

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

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

4.5 Belange von Altablagerungen

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

4.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

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

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

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der lokal vorherrschenden Siedlungsdichte wird hierüber einer zu hohen Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt. Für die entlang der Borbecker Landstraße festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um die hier angestrebte Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Zur Vermeidung einer unverträglichen Verdichtung wird im WA 2 ergänzend eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 gem. § 20 (2) BauNVO festgesetzt.

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

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

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

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1)

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

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

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

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

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

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

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

5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Abwasser

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird zur Schmutzwasserentsorgung eine ca. 5,00 m x 5,00 m breite Fläche für ein Pumpwerk benötigt. Die Festsetzung dieser Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Abwasser“ erfolgt östlich der festgesetzten Wendeanlage.

5.7 Private Grünflächen

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

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

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

5.9 Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Zur optischen Abgrenzung zwischen den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) und der Borbecker Landstraße wird eine 5,00 m breite Fläche (PF2) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a

BauGB ausgewiesen. Die hierfür zu verwendenden heimischen, standortgerechten Gehölzen und Sträucher sind der textlichen Festsetzungen Nr. 11 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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

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

5.10 Erhaltung von Einzelbäumen

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

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

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Borbecker Landstraße (L824) ausgehenden Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 65 I Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

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

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

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

Lärmpegelbereich IV:
R`w,res = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,

R`w,res = 35 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich V:
R`w,res = 45 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
R`w,res = 40 dB für Büroräume u. ä.
Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

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

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb des Lärmpegelbereiches IV-V (LPB IV-V) als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II-III (BPB II-III) sind Außenwohnbereiche nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder geeignete bauliche Maßnahmen zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig (s. textl. Festsetzungen Nr. 7). Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Wiefelstede einzusehen.

5.12 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Um die Erschließung der unterirdischen Leitungen (SW-Druckrohrleitung) zu gewährleisten und um eine künftige Bebauung dieser Leitungen sowie Bepflanzung mit Bäumen entsprechend den Schutzbestimmungen des Leitungsträgers auszuschließen, wird eine 3,00 m breite Fläche mit einem Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Leitungsträger belastet.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

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

7.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebiet	**Flächengröße**
Gesamtfläche	9.949 m²
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1)	4.821 m²
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2)	1.565 m²
Straßenverkehrsfläche	1.253 m²
Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser)	25 m²
Private Grünflächen	595 m²
davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF1)	135 m²
davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF2)	372 m²
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.690 m²

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

9.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund stücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzVO** (Verordnung über die Ausarbeitung der

Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),

- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes),
- **NDSchG** (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz).

9.2 Verfahrensübersicht

Verfahrensablauf	**Datum**
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Verwaltungsausschuss	11.12.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	21.12.2017-26.01.2018
Ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsunterrichtung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	11.01.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)	18.01.2018
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch Verwaltungsausschuss	18.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	29.03.2019-03.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	22.03.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	01.04.2019-03.05.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Rat	

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

Gemeinde Wiefelstede, ...
Bürgermeister

9.2.1 Planverfasser

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

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 65 I
und
119. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Wiefelstede – Borbeck“

Umweltbericht

(Teil II der Begründung)

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind gelb unterlegt

Endfassung 05.06.2019

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

INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT 1

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

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

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 4
3.1.1 Schutzgut Mensch 5
3.1.2 Schutzgut Pflanzen 7
3.1.3 Schutzgut Tiere 12
3.1.4 Biologische Vielfalt 15
3.1.5 Schutzgut Boden 17
3.1.6 Schutzgut Wasser 18
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft 19
3.1.8 Schutzgut Landschaft 19
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 20
3.1.10 Wechselwirkungen 20
3.1.11 Kumulierende Wirkungen 21
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 21
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 22
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung und Eingriffsbilanzierung 22
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante 24
3.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen 24
3.3.1 Schutzgut Mensch 24
3.3.2 Schutzgut Pflanzen 25
3.3.3 Schutzgut Tiere 25
3.3.4 Biologische Vielfalt 26
3.3.5 Schutzgut Boden 26
3.3.6 Schutzgut Wasser 26
3.3.7 Schutzgut Klima / Luft 26
3.3.8 Schutzgut Landschaft 27
3.3.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter 27
3.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen 28
3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 32
3.5.1 Standort 32
3.5.2 Planinhalt 32

4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 32
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 32
4.1.1 Analysemethoden und -modelle 32
4.1.2 Fachgutachten 32
4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 33
4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 33

5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 33

6.0 QUELLENVERZEICHNIS 34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

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

TABELLENVERZEICHNIS

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

ANLAGE

Plan 1: Bestand Biotoptypen

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

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

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

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

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

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

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

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

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Allgemeine Wohngebiete	6.385 m²
Straßenverkehrsfläche	1.250 m²
Private Grünfläche	595 m²
• davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	595 m²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.690 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 25 m²

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

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

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

2.1 Landschaftsprogramm

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

2.2 Landschaftsrahmenplan

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

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

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

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

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

2.3 Landschaftsplan (LP)

Derzeit liegt kein Landschaftsplan der Gemeinde Wiefelstede vor.

2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

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

2.5 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

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

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

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

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

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

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

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

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

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

Im Bebauungsplan Nr. 65 I werden allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von bis zu 50 % festgelegt. Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird eine Versiegelung von 80 % angesetzt.

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

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

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

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen

und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

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

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

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

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

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

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

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

Beschreibung der Biotoptypen

Gebüsche und Gehölzbestände

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

An der Südostseite des Plangebiets wurde eine kleine Baumgruppe aus jungen Ziergehölzen erfasst. Ihre Stammdurchmesser liegen noch unter 0,1 m. Hierbei handelt es sich um Kulturformen heimischer sowie fremdländischer Laubbäume. Weiterhin wurde hier auch eine Stiel-Eiche mit 0,2 m Stammdurchmesser erfasst, die das Zentrum eines Wendekreises bildet.

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

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

Abbildung 1: Einzelbäume im Südwesten des Plangebiets: Stutzmann 2017

Grünland

Der Bereich des eigentlichen Plangebiets wird gemeinsam mit den nordwestlich verlaufenden Flächen als Weidegrünland genutzt. Bei der Kartierung weideten hier noch vier Rinder. Die Weide ist aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und ihres Untergrunds

aus Gley-Podsol als sonstiges Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF) einzustufen (Abbildung 2). Dominierende Art ist das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*), daneben kommen trittverträgliche Arten wie der Kriechende Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und das Gänseblümchen (*Bellis perennis*) vor.

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

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

Binnengewässer

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

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

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

Stauden- und Ruderalfluren

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

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

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen sowie Grünanlagen

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

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

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

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

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

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

Bewertung

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

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

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

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

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

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

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

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

3.1.3 Schutzgut Tiere

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

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

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

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

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

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

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.4 Biologische Vielfalt

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

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

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

- Artenvielfalt und
- Ökosystemschutz.

Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

Biologische Vielfalt im Rahmen des Umweltberichtes

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

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

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

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

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

3.1.5 Schutzgut Boden

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

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

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

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

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

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

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von 5.205 m^2. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Es sind **erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

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

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

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

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

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

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

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

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

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

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

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

3.1.8 Schutzgut Landschaft

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

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

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

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

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

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege ist im Plangebiet in der Vergangenheit eine mesolithische Geröllkeule von einem Steinhaufen geborgen worden (Wiefelstede, FStNr. 10). Unmittelbar südlich und westlich des Geltungsbereichs wurden im Zusammenhang mit der Entstehung des Wohngebietes Holtkamp/Holtwiese bereits zahlreichen archäologische Funde und Befunde entdeckt. Die dort dokumentierten Gruben, Gräber und Brunnen gehören zu einem denkmalgeschützten vorgeschichtlichen Siedlungsplatz aus der vorrömischen Eisenzeit I der Römischen Kaiserzeit (Wiefelstede, FSNr. 106), der sich auch weiter in das aktuelle Plangebiet erstreckt. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind.

Zwecks Minimierung der zu erwartenden Schäden an Bodendenkmalen wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließung die archäologische Ausgrabung auf Kosten der Gemeinde durch ein geeignetes Unternehmen erfolgen.

Bewertung
Durch die Vermeidungsmaßnahme der archäologischen Ausgrabungen und die Sicherung potenzieller Funde sind weniger erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

3.1.10 Wechselwirkungen

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

3.1.11 Kumulierende Wirkungen

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

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

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

3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

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

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

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

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

Kultur- und Sachgüter	• Weniger erhebliche Auswirkungen	•
Wechselwirkungen	• keine erheblichen Auswirkungen	-

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

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung und Eingriffsbilanzierung

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

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

➢ **ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN**

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

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

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

b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps

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

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

Ist-Zustand				**Planung**			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HBE*	100	2	200	GE*[1]	1.690	3	5.070
HBE**	15	2	30	HFS*[2]	210	3	630
GIF	9.780	2	19.560	HFM	385	3	1.155
OVW	150	1	150	HBE*[3]	100	2	200
				HBE*[4]	160	2	320
				PH*[5]	3.275	1	3.275
				GR*[6]	250	1	250
				X*[7]	3.110	0	0
				OVS*[8]	1.000	0	0
				X[9]	25	0	0
Flächenwert Ist-Zustand			19.940	Flächenwert Planungs-Zustand			10.900

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

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

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

*2 Anlage einer Strauchhecke.

*3 Erhalt von Einzelbäumen.

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

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

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

*7 Vollständig versiegelte Bereiche der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

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

*9 Fläche für Versorgungsanlagen.

	Flächenwert Planung	=	**10.900**
-	Flächenwert Ist-Zustand	=	**19.940**
=	**Flächenwert des Eingriffs**	**=**	**- 9.040**

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von **– 9.040 m²** für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 0,9 ha bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 0,45 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

- **BODEN / WASSER**

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

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

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

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

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

3.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

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

3.3.1 Schutzgut Mensch

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

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

3.3.3 Schutzgut Tiere

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

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

3.3.4 Biologische Vielfalt

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

3.3.5 Schutzgut Boden

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

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

3.3.6 Schutzgut Wasser

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

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

3.3.7 Schutzgut Klima / Luft

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

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

3.3.8 Schutzgut Landschaft

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

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

3.3.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

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

  Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich gemeldet werden. Meldenpflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für iren 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 Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799 21 20, Fax-Nr. 0041/799 2123, Email: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

3.4 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

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

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

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

Ausgleichsmaßnahmen

- **Anlage einer standortgerechten, heimischen Strauchhecke (PF1) (210 m²)**

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

Folgende Gehölze sind zu verwenden:

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

Es sind folgende Gehölzqualitäten zur verwenden:

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

- **Anlage einer standortgerechten Baum-Strauchhecke (PF2) (ca. 385 m²)**

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

Bäume	Stieleiche	*Quercus robur*
	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
	Hainbuche	*Carpinus betulus*
	Weißbirke	*Betula pendula*
	Traubenkirsche	*Prunus padus*
Sträucher	Faulbaum	*Frangula alnus*
	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
	Schlehe	*Prunus spinosa*
	Weißdorn	*Crataegus monogyna*
	Grau-Weide	*Salix cinerea*
	Öhrchen-Weide	*Salix aurita*
	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
	Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
	Haselnuss	*Corylus avellana*
	Hundsrose	*Rosa canina*
	Kornelkirsche	*Cornus mas*

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

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

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

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

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

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

Obstbäume:

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

Qualität:

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

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

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

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

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

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen.
- Es dürfen keine maschinellen Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art (z.B. Walzen, Schleppen, Mähen) in der Zeit vom 01.03. bis zum 20.06. eines jeden Jahres durchgeführt werden.
- Ein Grünlandumbruch ist unzulässig. Zulässig zur Erneuerung der Grasnarbe ist Nachsaat als Übersaat oder Schlitzsaat.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten ist unzulässig.

- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen sowie Veränderungen der Oberflächengestalt des Bodens (des Bodenreliefs) dürfen nicht durchgeführt werden.
- Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken, Blänken) ist unzulässig.
- Zulässig bleibt die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben, Grüppen und Drainagen; die Neuanlage derartiger Entwässerungsanlagen ist nicht statthaft.
- Die Flächen sind jährlich zu bewirtschaften.
- Eine Düngung vor dem 21.06. und nach dem 31.08. eines jeden Jahres ist nicht zulässig.
- Jegliche Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln, Pflanzenschutzmittel oder Bioziden ist unzulässig.
- Das Aufbringen von Wirtschaftsdüngern (Gülle, Festmist u.ä.) sowie von Gärresten aus Biogasanlagen und von Klärschlämmen ist unzulässig.

Hinweis zu gebietseigenen Herkünften von Saatgut und Pflanzmaterial

Die Vorgaben zum Schutz der Biologischen Vielfalt gemäß der Biodiversitäts-Konvention (CBD, s. Kap. 3.1.4) wurden in Europa in der EU-Richtlinie 92/43/EWG (= FFH-Richtlinie) verankert und in Deutschland durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt. § 1 des BNatSchG enthält „… das Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist." Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf „das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde." Für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete besteht bis zum 1. März 2020 eine Übergangsfrist, jedoch sollen bis zu diesem Zeitpunkt in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Diese Regelung dient insbesondere dem Schutz der innerartlichen Vielfalt (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG; Art. 2 CBD).

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

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

Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von **9.040** m² (entspricht 9.040 WE) für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 9.040 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe über den Kompensationsflächenpool Renaturierung „Halfsteder Bäke" umgesetzt.

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.5.1 Standort

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

3.5.2 Planinhalt

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

4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

4.1.1 Analysemethoden und -modelle

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

4.1.2 Fachgutachten

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

4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

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

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

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

5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

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

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

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

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

6.0 QUELLENVERZEICHNIS

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

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

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

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

LANDKREIS AMMERLAND (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

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

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

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

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

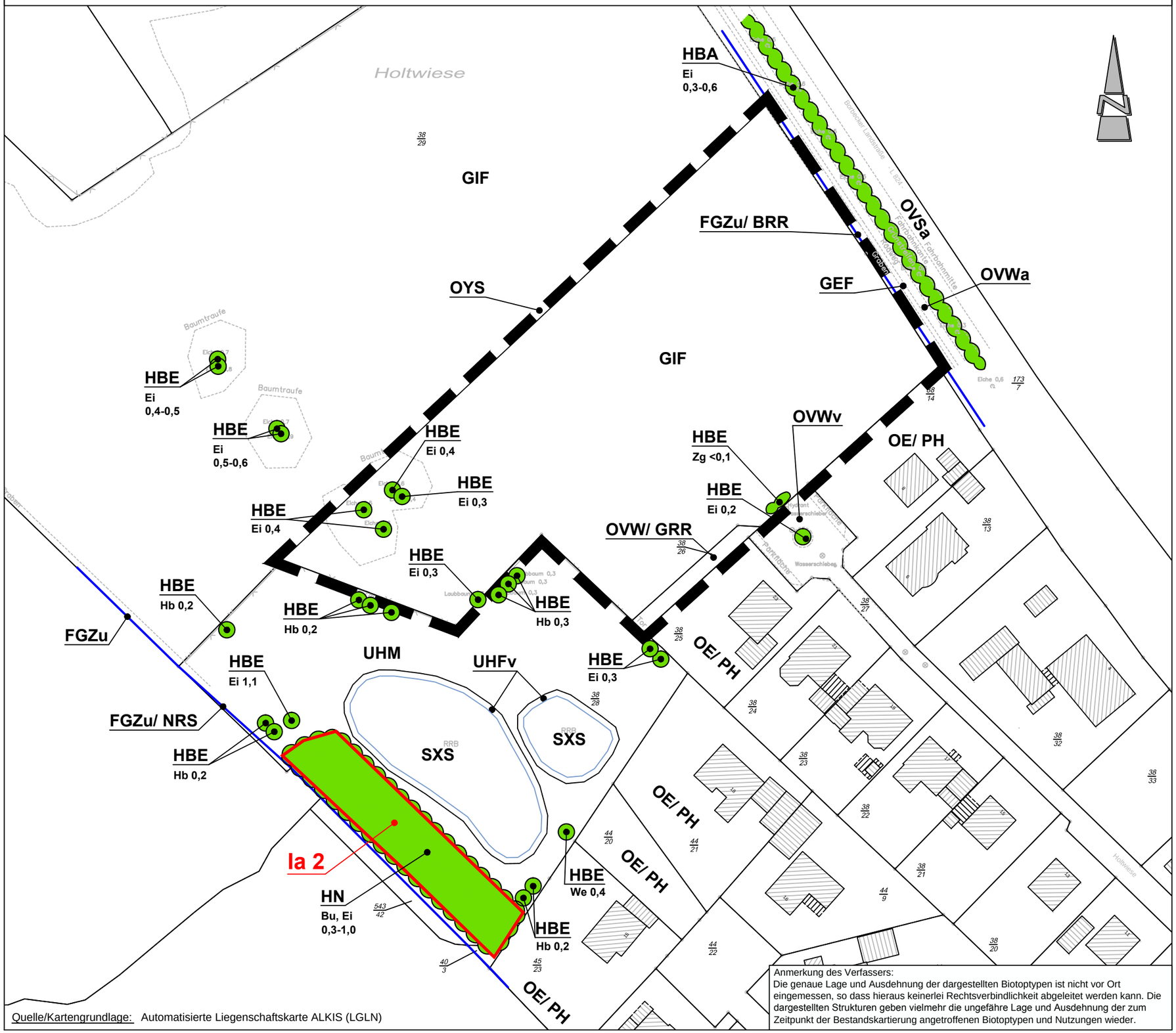
ANLAGE

Plan 1: Bestand Biotoptypen

Gemeinde Wiefelstede

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

Bestand Biotoptypen



Quelle/Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALKIS (LGLN)

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

Planzeichenerklärung

- Untersuchungsgebiet
- Einzelbaum, Baumgruppe
- Gehölze
- Graben

Biotoptypen (Stand 10/2017)

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

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

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

Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore
- NRS Schilf-Landröhricht

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

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

Grünanlagen
- GRR Artenreicher Scherrasen
- PH Hausgarten

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

Abkürzungen für Gehölzarten:

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

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

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

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

Häufigkeitsangaben:
Anzahl Quadratmeter: VI = >100

Vorkommen flächig verteilt

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

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

Planart: **Bestand Biotoptypen**

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

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

22.11.2017

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 27.05.2020
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1563/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

133. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I);
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	15.06.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	22.06.2020	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I „Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung“ verwiesen (s. Vorlage B/1562/2020).

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für die geplante Flächenentwicklung entsprechend zu ändern.

Der Vorentwurf der 123. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Haushalt für das Jahr 2020 zur Verfügung.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 133. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I).

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

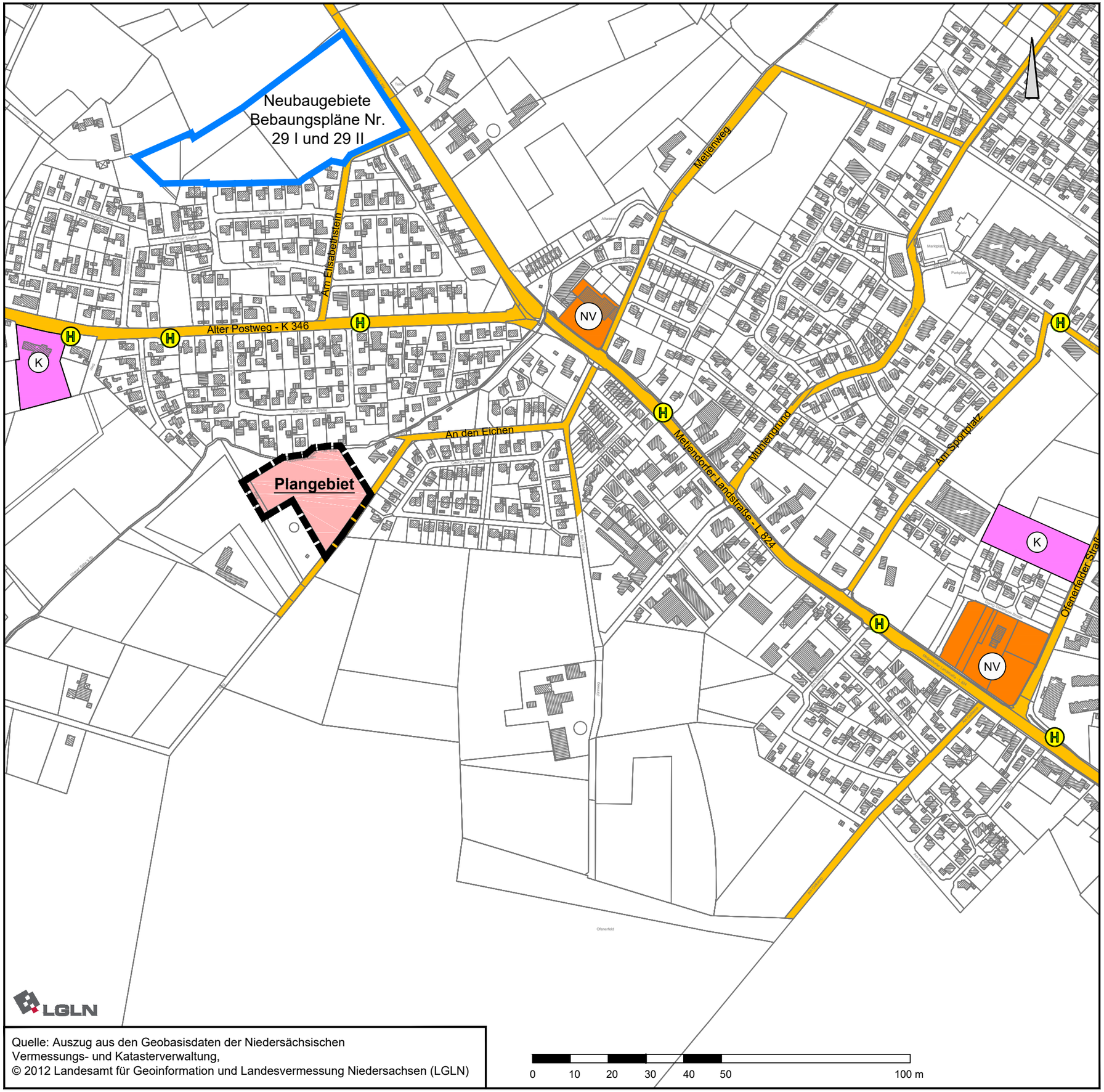
Anlagen:

- Übersichtsplan
- Planzeichnung Vorentwurf
- Bestand-Restriktionen

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Legende:

- K — Kindergarten
- NV — Nahversorung
- Erschließung
- H — Haltestellen
- Abgrenzung der Neubaugebiete der Bebauungspläne Nr. 29I und 29II
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen				
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen				
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel				
Datum:	08.05.2020	12.05.2020				

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Mögliche Wohnbauentwicklung Metjendorf

Übersicht

Mai 2020 — 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

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 133. 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,

© 2020 LGLN

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

Planverfasser

Die 133. 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 ..... die Aufstellung der 133. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 133. 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 und auf der Internetseite der Gemeinde vom ..... bis .....

Der Entwurf der 133. 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 133. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Genehmigung

Die 133. 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.

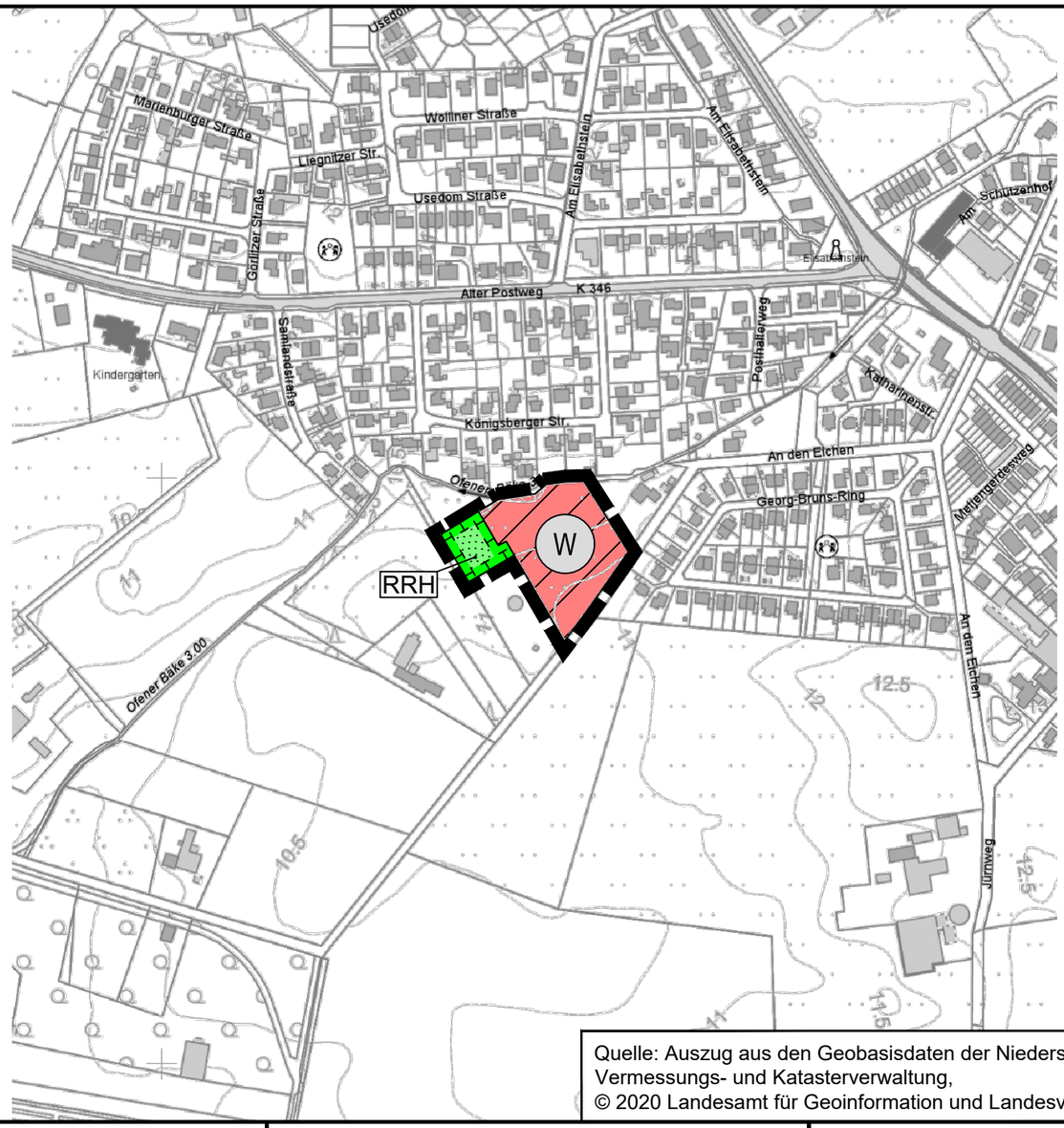
Die 133. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



M. 1 : 5.000

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 133. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.
Die 133. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 133. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 133. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

W	Wohnbaufläche
	Grünfläche
RRH	Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Geltungsbereich der FNP-Änderung

GEMEINDE WIEFELSTEDE

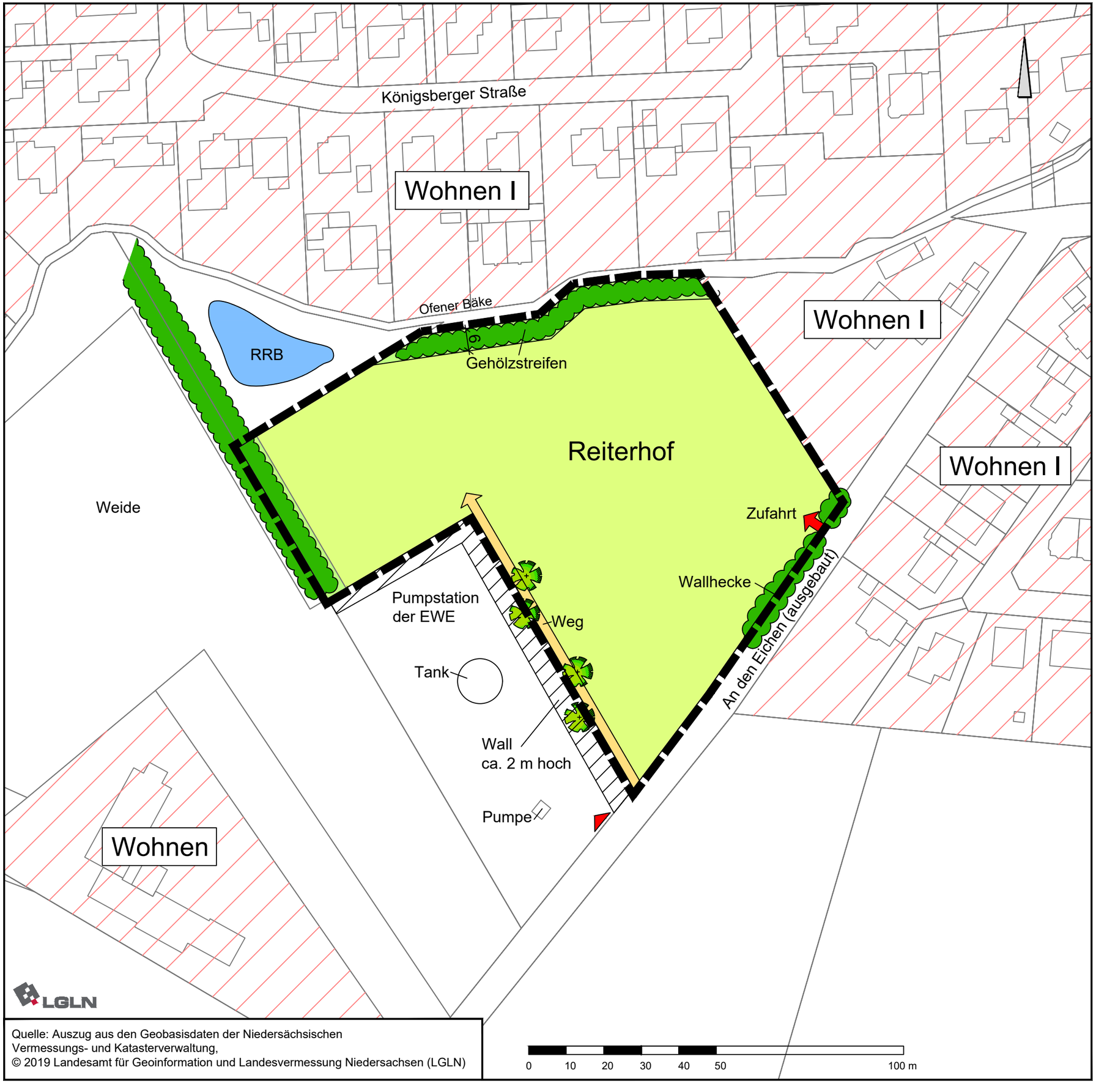
133. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Mai 2020

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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



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

Legende:

- Wohngebiet
  I = I-geschossig
- Reiterhof
- Weg
- Zufahrt
- Wall
- RRB — Regenrückhaltebecken
- Baum
- Gehölstreifen/Wallhecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen				
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen				
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel				
Datum:	08.05.2020	12.05.2020				

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Mögliche Wohnbauentwicklung Metjendorf

Bestand/Restriktion

Mai 2020

M. 1 : 1.000

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

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 27.05.2020
Der Bürgermeister
Fachdienst Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in: Bernd Quathamer

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1562/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I "Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	15.06.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	22.06.2020	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat den Zwischenbericht der Verwaltung zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens für die Fläche in Metjendorf, An den Eichen, in seiner Sitzung am 25.05.2020 zur Kenntnis genommen (siehe Vorlage B/1546/2020). Bereits 2017 hatte der Verwaltungsausschuss die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen (siehe Vorlage B/0740/2017).

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel stehen im Haushalt für das Jahr 2020 zur Verfügung.

Vorschlag / Empfehlung:

a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I "Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung".

b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept
- Bebauungsplan Vorentwurf
- Festsetzungen Vorentwurf
- Grundzüge der Planung

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Legende:

- Grundstücksgrenzen
- 752 m² — Grundstücksgrößen
- Verkehrsfläche
- Grünfläche, öffentlich
- Grünfläche, privat
- RRB — Regenrückhaltebecken
- Baum
- Gehölzstreifen/Wallhecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel
Datum:	08.05.2020	12.05.2020	27.05.2020	29.05.2020	03.06.2020	04.06.2020

Gemeinde Wiefelstede

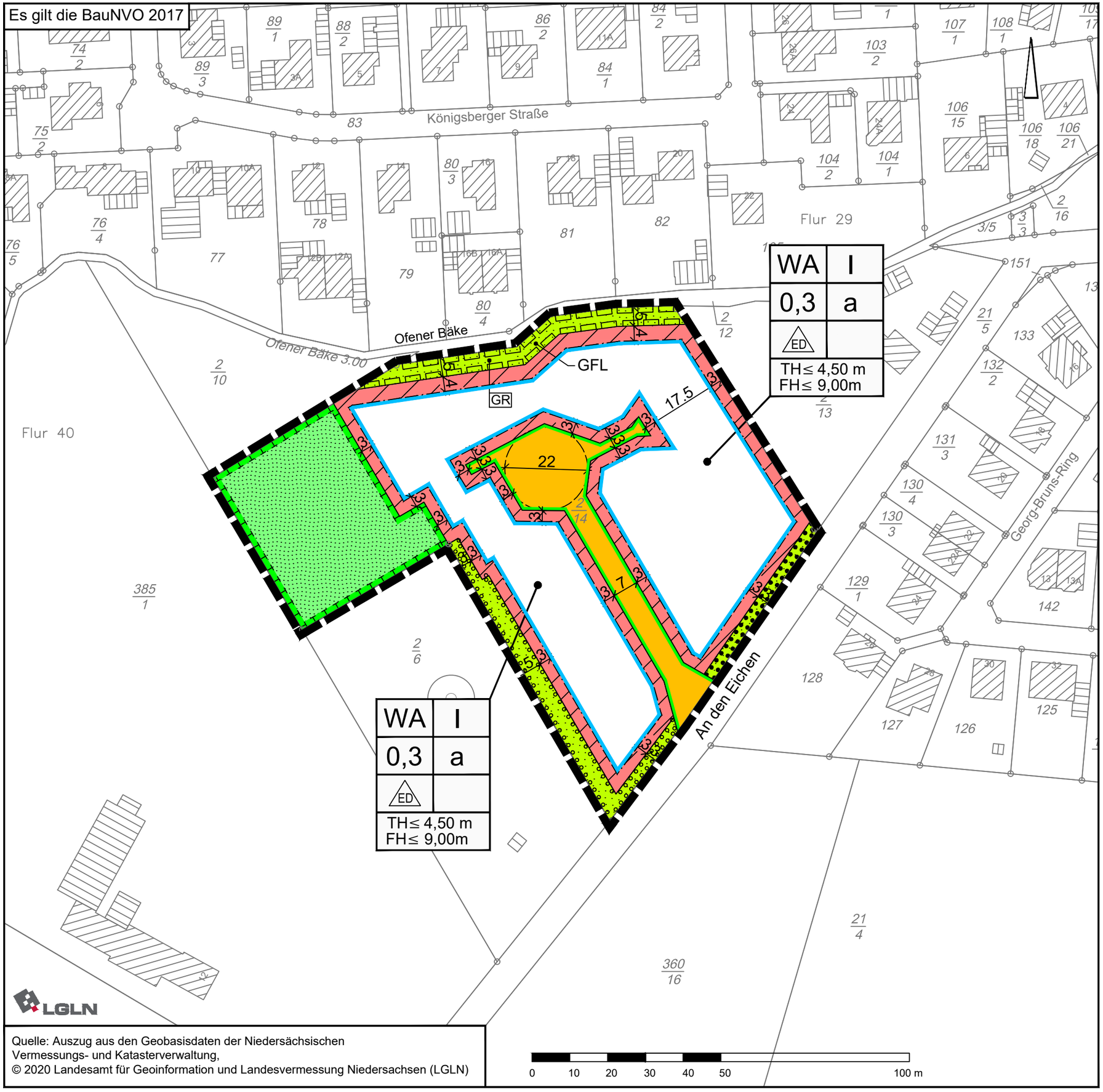
Landkreis Ammerland

Mögliche Wohnbauentwicklung Metjendorf

Juni 2020 — Städtebauliches Konzept — 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

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≦ 4,50m, FH ≦ 9,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

RRH — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

GR — Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen

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

15. Sonstige Planzeichen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Haarenwasseracht oder beauftragte Dritte

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 117 I

"Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung

Juni 2020 | Vorentwurf | M. 1 : 1.000

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

B-Plan 117 I - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

3. Gebäudehöhe

(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe mit 9 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (An den Eichen) des Baugrundstücks festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltdächern gilt sinngemäß die Dachspitze.

(2) Die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, wird mit 4,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße (An den Eichen) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18 m für ein Einzelhaus und von 12 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß §12 BauNVO) und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

6. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser mit 500 m² und für Doppelhäuser mit 250 m² festgesetzt.

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 öffentliche Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Flächen zum Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen.

(2) Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

(2) Innerhalb des 5 m breiten Gewässerräumstreifens entlang des Gewässers (Ofener Bäke) der Haaren - Wasseracht sind bauliche Anlagen jeder Art sowie Anpflanzungen unzulässig. Die Zugänglichkeit des Gewässers für Unterhaltungszwecke der Haaren-Wasseracht oder beauftragte Dritte ist sicherzustellen.

B 117 I - Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform/Dachneigung

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30º und höchstens 50º betragen. Ausnahmsweise können Flachdächer für Garagen und Nebengebäude zugelassen werden.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

3. Einfriedungen

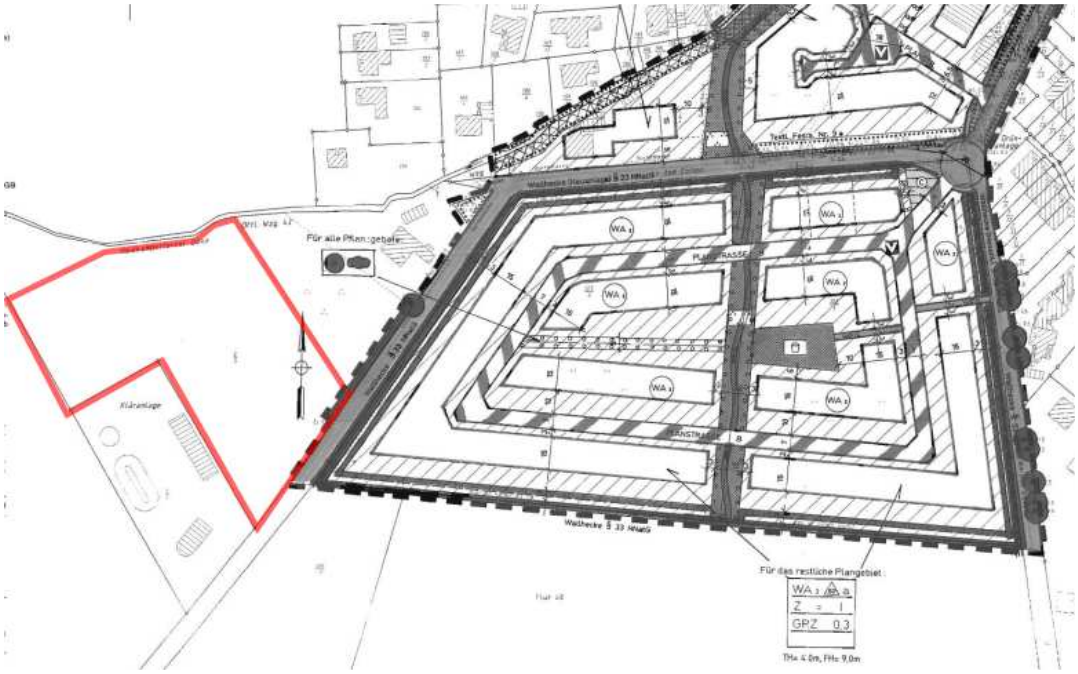
Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe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

Bebauungsplan Nr. 117 I
„Metjendorf, An den Eichen – Erweiterung“
133. FNP-Änderung
Grundzüge der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, auf einer ca. 1 ha große Fläche am südwestlichen Siedlungsrand von Metjendorf neue Baugrundstücke zum Wohnen zu schaffen. Die Fläche an der Straße „An den Eichen“ wurde in der Fortschreibung der Entwicklungsstudie Metjendorf seinerzeit nicht mit untersucht, ist aber aufgrund der Nähe zu zentraler Infrastruktur und vorhandener Erschließung für eine Siedlungsentwicklung geeignet. (vergl. Übersichtsplan).

Gegenwärtig wird die Fläche als Reitanlage genutzt. Am südlichen Rand befindet sich eine Wallhecke, die durch eine Zufahrt unterbrochen ist. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Ofener Bäke, die randlich durch Gehölzbestände gesäumt ist. Im Nordwesten ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Nördlich und östlich grenzen Wohngrundstücke mit eingeschossigen Gebäuden an. Überwiegend sind Einzelhäuser vorhanden, es gibt jedoch auch einige Grundstücke mit Doppelhäusern. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Pumpstation der EWE (vergl. Bestandsplan/Restriktion).

Der östliche Siedlungsbereich gehört zum B-Plan Nr.117 „Wiefelstede – Metjendorf, An den Eichen“.



Im angrenzenden B-Plan 117 „Metjendorf, An den Eichen“ sind allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise (Gebäudelängenbegrenzung auf 18 m für Einzelhäuser und 12 m für Doppelhäuser). Die zulässige Traufhöhe beträgt 4 m und die Firsthöhe 9 m. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhäuser 300 m². Die Anzahl der Wohnungen ist auf zwei für Einzelhäuser und eine für Doppelhaushälften begrenzt. Entlang der Straße an den Eichen befinden sich geschützte Wallhecken. Im Geltungsbereich des B-Plan Nr.117 sind zudem ein Spielplatz und einen Wegeverbindung innerhalb einer Grünanlage vorhanden. Weitere Festsetzungen sichern den Erhalt und den Schutz von Gehölzen sowie den Gewässerrandstreifen der Ofener Bäke. Zudem gelten örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung, zur Einfriedung der Grundstücke und zur Begrünung von Garagen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 117 I „Metjendorf, An den Eichen – Erweiterung“ grenzt südwestlich an den vorhandenen Siedlungsbereich an. Auf dieser Fläche lassen sich ca. 12 Grundstücke entwickeln. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 500 und 750 m². Das Plangebiet ist so abgegrenzt, dass die an der Straße „An den Eichen“ gelegene Wallhecke miterfasst ist. Aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung wird der Schutzstatus aufgegeben, die Gehölze werden jedoch zur Erhaltung festgesetzt. Der B-Plan Nr. 117 wird in diesem Abschnitt überplant. Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendeanlage. Im Südwesten ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um die schadlose Oberflächentwässerung sicherzustellen (vergl. städtebauliches Konzept).

Im Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Festsetzungen orientieren sich an dem B-Plan Nr. 117. Entsprechend wird eine Grundflächenzahl von 0,3 mit einem Vollgeschoss in abweichender Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe beträgt 9 m, die Traufhöhe wird mit 4,50m festgesetzt, um einen zeitgemäßen Ausbau des Dachgeschossen zu ermöglichen. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 500 m² und für Doppelhäuser 250 m² und ermöglicht gegenüber dem B-Plan 117 eine etwas höhere Verdichtung. Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei für Einzelhäuser und eine für Doppelhaushälften begrenzt. Randlich werden Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote festgesetzt. Hierdurch wird unter anderem auch der Gehölzbestand der Wallhecke gesichert. Die künftige Rückhaltefläche wird als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen festgesetzt (vergl. B-Plan Vorentwurf Nr. 117 I „Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung“ und textliche Festsetzungen).

In Anlehnung an den B-Plan 117 werden örtliche Bauvorschriften für die Dachgestaltung und die Einfriedung der Grundstücke übernommen. Zusätzlich wird die Gestaltung der nicht überbauten Flächen festgelegt, um eine ortsuntypische Gartengestaltung zu vermeiden (vergl. örtliche Bauvorschriften).

Damit der Bebauungsplan sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, kann ist eine Änderung der Flächennutzungsplanes zur Darstellung von Wohnbauflächen erforderlich (vergl. Vorentwurf 133. FNP-Änderung) .

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister
Fachbereich III - Bauen und Planen
Sachbearbeiter/in: Marco Herzog

26215 Wiefelstede, 03.06.2020

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1572/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Ermittlung des Nachverdichtungspotenzials im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Wohngebiet Wiefelstede-Hörne, Kuhhornsweg"

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	15.06.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	22.06.2020	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 25.05.2020 wurde über einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wohngebiet Wiefelstede-Hörne, Kuhhornsweg“ beraten (sh. Beratungsvorlage B/1541/2020). Mit Verweis auf frühere, ähnlich gelagerte Fälle, in denen aufgrund einer rechtlich nicht haltbaren Einzelfallplanung eine Änderung des Bebauungsplanes bereits abgelehnt wurde, wurde auch diesem Antrag nicht zugestimmt.

Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 51 (sh. Anlage 1) das Potenzial für eine Nachverdichtung der Bebauung zu ermitteln und im Bau- und Umweltausschuss vorzustellen.

Im Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplanes Nr. 51 konnte ein gewisses Nachverdichtungspotenzial ausgemacht werden (sh. Anlage 2). Dieses beschränkt sich im Wesentlichen auf die bereits bekannten Fälle (gelbe Markierung), sowie auf zwei weitere Grundstücke (rote Markierung) die durch Verlegung der Baugrenze und Aufhebung des Zu- und Abfahrtverbotes unter Umständen Platz für eine weitere Bebauung bieten könnten. Ein bereits geteiltes Grundstück (blaue Markierung) könnte evtl. auch für eine weitere Bebauung in Frage kommen; hierfür wäre aber die Erschließung zu sichern (Grunddienstbarkeiten). Darüber hinaus bestünde aus Sicht der Verwaltung die Möglichkeit, den mit einer Fläche von 1.758 m² sehr großen Spielplatz zu verkleinern und ein zusätzliches Baugrundstück (grüne Markierung) auszuweisen.

Die vorgenannten Nachverdichtungspotenziale beruhen hauptsächlich auf Verschiebungen von Baugrenzen und der Vergrößerung der bebaubaren Flächen. Diese Einschätzung erfolgt vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung, da Grundstücksgrößen, Abstandsgebote und Maß der baulichen Nutzung auf Sinnhaftigkeit und Realisierbarkeit sowohl für die neu entstehenden Bauflächen, als auch für die Ursprungsgrundstücke bzw. den hiervon verbleibenden Anteilen überprüft werden müssen.

Neben der Nachverdichtung durch Schaffung neuer Baumöglichkeiten mittels Vergrößerung der überbaubaren Flächen besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit einer weiteren Verdichtung der Bebauung durch Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Hiervon sollte im vorliegenden Falle jedoch abgesehen werden, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wohngebiet Wiefelstede-Hörne, Kuhhornsweg“ einem allgemeinen Wohngebiet angemessen sind. Im Rahmen einer möglichen Bebauungsplanänderung wäre lediglich zu prüfen, inwieweit die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) noch zeitgemäß erscheint. Hier könnte ggf. über eine Anpassung, z.B. durch Aufhebung der GFZ und Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen (Trauf- u. Firsthöhen) nachgedacht werden.

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss beauftragt die Verwaltung auf Grundlage der vorermittelten Potenziale für eine Nachverdichtung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wohngebiet Wiefelstede-Hörne, Kuhhornsweg“, eine weitergehende Prüfung der Realisierbarkeit, ggf. unter Hinzuziehung eines Fachbüros, vorzunehmen und bei entsprechend positivem Ergebnis einen Änderungsentwurf in den Fachausschuss zur Beratung einzubringen.

Anlagen:

Anlage 1 - Bebauungsplan Nr. 51
Anlage 2 - Nachverdichtungspotenzial

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachbereichsleiter

GEMEINDE

WIEFELSTEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 51, WOHNGEBIET WIEFELSTEDE – HÖRNE, KUHHORNSWEG

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 Abs. 3 UND 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) i.d.F. VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) i.d.F. VOM 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS VIERTE GESETZ ZUR ÄNDERUNG DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG VOM 24.6.1980 (Nds. GVBl. S. 253), HAT DER RAT DER GEMEINDE WIEFELSTEDE DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

2901 WIEFELSTEDE, DEN 31. Dez. 1982 GEMEINDE WIEFELSTEDE

(RATSVORSITZENDER) (GEMEINDEDIREKTOR)

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.1.82 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 Abs. 1 BBauG AM 2.7.82 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

2901 WIEFELSTEDE, DEN 31. Dez. 1982 GEMEINDE WIEFELSTEDE

(GEMEINDEDIREKTOR)

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE : FLURKARTENWERK, FLUR 12, MASSSTAB 1:1.000
ERLAUBNISVERMERK : VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS FÜR DIE GEMEINDE WIEFELSTEDE ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT VAREL AM (Az.: VP 7/1982)
(GEMÄSS Rd. Erl. d. Nds. Ms. v. 31.10.80 Nr. 21.2.7)

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM APRIL 1982).
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.

2930 VAREL, DEN 8.12.1982 KATASTERAMT VAREL

(ERM. OBERRAT)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
W. GLAUM, BÜRO F. ORTSPLANUNG
H. MEHRENS, KUCKUCKSWEG 28
2900 OLDENBURG, TEL. 0441/52085

2900 OLDENBURG, DEN 30.11.1982

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.5.82 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 2a Abs. 6 BBauG BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 2.7.82 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 12.7.82 BIS 12.8.82 GEMÄSS § 2a Abs. 6 BBauG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

2901 WIEFELSTEDE, DEN 31. Dez. 1982 GEMEINDE WIEFELSTEDE

(GEMEINDEDIREKTOR)

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.9.82 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 2a Abs. 7 BBauG BESCHLOSSEN.
DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 2a Abs. 7 BBauG WURDE VOM 15.10.82 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM 18.11.82 GEGEBEN.

2901 WIEFELSTEDE, DEN 31. Dez. 1982 GEMEINDE WIEFELSTEDE

(GEMEINDEDIREKTOR)

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 2a Abs. 6 BBauG IN SEINER SITZUNG AM 6.12.82 ALS SATZUNG (§ 10 BBauG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

2901 WIEFELSTEDE, DEN 31. Dez. 1982 GEMEINDE WIEFELSTEDE

(RATSVORSITZENDER) (GEMEINDEDIREKTOR)

DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT VERFÜGUNG DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE LANDKREIS AMMERLAND (Az.:) VOM HEUTIGEN TAGE UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABEN GEMÄSS § 11 IN VERBINDUNG MIT § 6 Abs. 2 BIS 4 BBauG GENEHMIGT / TEILWEISE GENEHMIGT. DIE KENNTLICH GEMACHTEN TEILE SIND AUF ANTRAG DER GEMEINDE VOM GEMÄSS § 6 Abs. 3 BBauG VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMEN.

2910 WESTERSTEDE, DEN LANDKREIS AMMERLAND
(ALS GENEHMIGUNGSBEHÖRDE)

DER RAT DER GEMEINDE IST DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM (Az.:) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN / MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM BEIGETRETEN.
DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

2901 WIEFELSTEDE, DEN GEMEINDE WIEFELSTEDE

(GEMEINDEDIREKTOR)

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BBauG AM 18.3.83 IM AMTSBLATT DES LANDKREISES AMMERLAND NR. 11 BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 18.3.83 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

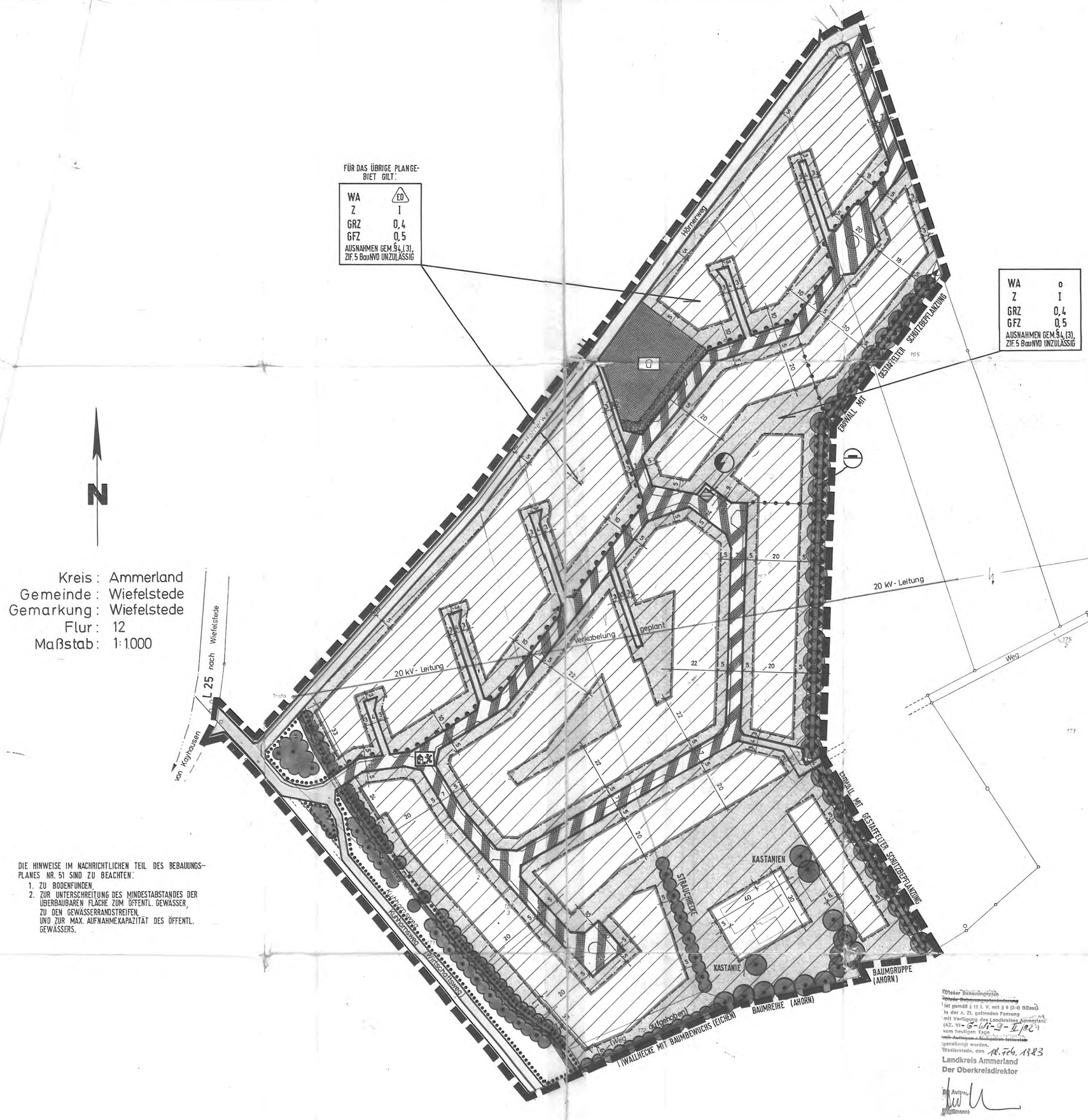
2901 WIEFELSTEDE, DEN 12.04.83 GEMEINDE WIEFELSTEDE

(GEMEINDEDIREKTOR)

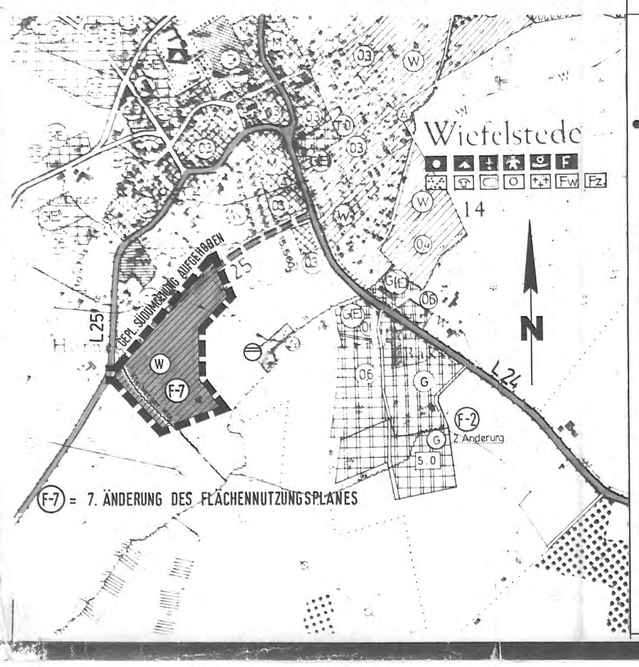
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

2901 WIEFELSTEDE, DEN GEMEINDE WIEFELSTEDE

(GEMEINDEDIREKTOR)



AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WIEFELSTEDE M. 1: 10.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(VERKLEINERTE DARSTELLUNG DER SYMBOLE)

WS KLEINSIEDLUNGSGEBIET
WR REINES WOHNGEBIET
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WB BESONDERES WOHNGEBIET
MD DORFGEBIET
MI MISCHGEBIET
MK KERNGEBIET
GE GEWERBEGEBIET
GI INDUSTRIEGEBIET
SO SONDERGEBIET MIT ANGABE DER ZWECKBESTIMMUNG
BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD MIT BEZEICHNUNG
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT ZEICHEN ÜBER ART DER BAUL. ANLAGE UND EINRICHTUNG
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Z ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ROM. ZIFFER)
z.B. III ALS HÖCHSTGRENZE (ROM. ZIFFER)
z.B. (II) ZWINGEND (ROM. ZIFFER IM KREIS)
GR GRUNDFLÄCHE (GR MIT FLÄCHENANGABE)
z.B. GR 100
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ MIT DEZIMALZAHL)
z.B. GRZ 0,4
GF GESCHOSSFLÄCHE (GF MIT FLÄCHENANGABE)
z.B. GF 200 m²
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ MIT DEZIMALZAHL)
z.B. GFZ 0,7
BM BAUMASSE (BM MIT VOLUMENANG.)
z.B. BM 2.000 m³
BMZ BAUMASSENZAHL (BMZ MIT DEZIMALZAHL)
z.B. BMZ 1,1
HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN m ÜBER ALS BEZUGSPUNKT
ALS HÖCHSTGRENZE
TRAUFHÖHE z.B. TH 12,5 m über GEHWEG
FIRSTHÖHE z.B. FH 25,5 m über NN
OBERKANTE ÖK z.B. OK 55 m über NN
DACHNEIGUNGS/WINKEL * VORGESCHRIEBEN
E
D
A
ED
o
g
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
OFFENE BAUWEISE
GESCHLOSSENE BAUWEISE
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS
BAULINIE
BAUGRENZE
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN MIT BEZEICHNUNG ÜBER DIE ART DER NUTZUNG
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
WALLHECKEN UND ANDERE DAUERND ZU ERHALTENDE HECKEN, SCHUTZWIRKUNG GEM § 9,(1), ZIFF 25 BBau G

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

M. 1: 1.000

● VERWENDETE PLANZEICHEN

DARSTELLUNG DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 (PlanzV 81) VOM 30. JULI 1981 (BGBl I S. 833)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN
ERHALTUNG VON BÄUMEN
— STRÄUCHERN
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN HEIMISCHER LAUBGEHÖLZARTEN
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
— STRÄUCHERN
GRÜNFLÄCHE (ÖFFENTLICH) MIT ZEICHEN ÜBER DIE ZWECKBESTIMMUNG
— SPIELPLATZ
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
— BEI SCHMALEN FLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (ÖFFENTLICH)
V VERKEHRSGRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSFL.
DIE INNERHALB DER ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE DARGESTELLTEN TEILEINRICHTUNGEN (FAHRBAHNEN, VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN, GEHWEGE UND DERGL.) SIND UNVERBINDLICHE EINTRAGUNGEN DES AUSBAUVORSCHLAGS, SIE DIENEN NUR DER ERLÄUTERUNG DER PLANUNG UND SIND NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS
P ÖFFENTLICHE FLÄCHE FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR (P) VORHANDEN (P) GEPLANT
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG MIT ZEICHEN ÜBER DIE ART DER ZWECKBESTIMMUNG ALS
— WOHNBEREICHSSTRASSE

SICHTDREIECK DIE SICHTFELDER SIND VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN NUTZUNG UND BEPFLANZUNG MIT EINER HÖHE ≥ 80 cm ÜBER FAHRBAHN FREIZUHALTEN
EIN- UND AUSFAHRT
EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN MIT ZEICHEN ÜBER DIE ZWECKBESTIMMUNG
ELEKTRIZITÄT
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG — OBERIRDISCH
— UNTERIRDISCH
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (ZUR ANLAGE EINES WALLS MIT SCHUTZBEPFLANZUNG) BEPFLANZUNG MIT LANDSCHAFTS- UND STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN — FESTSETZUNG — PLANUNG

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS MIT ZEICHEN ÜBER DIE ART DES SCHUTZES
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (PLANUNGEN) MIT ZEICHEN ÜBER DIE ART DER FESTS. / PLANUNG

DIE HINWEISE IM NACHRICHTLICHEN TEIL DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51 SIND ZU BEACHTEN:
1. ZU BODENFUNDEN,
2. ZUR UNTERSCHREITUNG DES MINDESTABSTANDES DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE ZUM ÖFFENTL. GEWÄSSER, ZU DEN GEWÄSSERRANDSTREIFEN, UND ZUR MAX. AUFNAHMEKAPAZITÄT DES ÖFFENTL. GEWÄSSERS.

GEMEINDE WIEFELSTEDE — URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 WOHNGEBIET WIEFELSTEDE-HÖRNE, KUHHORNSWEG

BÜRO H. MEHRENS, KUCKUCKSWEG, 2900 OLDENBURG, AUSGEARBEITET: DIPL.-ING. W. GLAUM – 75/75

E 440968 m

N 5900767 m

N

0 100 Meter

Bebauungsplan Nr. 51 "Wohngebiet Wiefelstede-Hörne, Kuhhornsweg"	
Nachverdichtungspotenzial	
Gemeinde Wiefelstede	
Datum: 03.06.2020	Maßstab: 1 : 2.000

LGLN

© 2020, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de

N 5899998 m

E 440466 m

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 03.06.2020
Der Bürgermeister
Bürgermeister
Sachbearbeiter/in: Jörg Pieper

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1571/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Handlungskonzept Wohnen, Wohnformen und Wohnumfeld im Alter für die Gemeinde Wiefelstede
Hier: Antrag der UWG und F.D.P. Fraktionen vom 17.11.2019

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	15.06.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.07.2020	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Mit Antrag vom 17.11.2019 haben die UWG und F.D.P.-Fraktion gemeinsam den Antrag gestellt, ein lokales Entwicklungs- bzw. Handlungskonzept „Wohnen, Wohnformen und Wohnumfeld im Alter“ zu erstellen. Hintergrund dieses Antrages ist der demogrphische Wandel in Wiefelstede, der auf kreisebene erstellte Seniorenplan, das seniorenpolitische Konzept für die Gemeinde Wiefelstede sowie die Beratungen und Erkenntnisse aus dem Arbeitskreis „Demographischer Wandel und Generationendialog“ und des Workshops „Zukunftsorientierte Seniorenpolitik in Wiefelstede.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Anteil der Hochbetagten (über 80 jährige) in der Gemeinde Wiefelstede in den nächsten Jahren deutlich zunehmen wird. Im Grundsatz möchten die Menschen bis an ihr Lebensende in ihren Häusern in ihren gewohnten Umgebungen verbleiben. Die Lebenswirklichkeit zeigt aber, dass dieses Ziel aus persönlichen und oder aus gesundheitlichen Gründen nicht von allen Menschen erreicht werden kann. Diese müssen häufig noch im hohen Alter ihr Haus, ihre Wohnung verlassen, da die notwendige Hilfe nicht oder nicht im erforderlichen Umfang am bisherigen Wohnort sichergestellt werden kann.

Um einen möglichst langen Verbleib im eigenen Haushalt zu ermöglichen leisten die hier tätigen Pflegedienste einen wertvollen Beitrag. Ergänzt wird diese Arbeit von den Familien und auch von fest angestellten Pflegepersonen. Ein familienunterstützendes Angebot ist mit der Tagespflege neuerdings im Krögerhof in Metjendorf entstanden. Für die Menschen, deren Betreuung und Pflege nicht in den eigenen vier Wänden sichergestellt werden kann, sind in der Gemeinde Wiefelstede die bekannten privaten Pflegeheime entstanden, die nach den Erkenntnissen der Verwaltung nahezu ständig voll belegt sind.

Insofern ist es sicherlich richtig und wichtig zu hinterfragen, wie und wo die hier lebenden Menschen im Alter wohnen können und wollen und wie hoch der Bedarf in den

verschiedenen Wohnformen ist um auch Investoren ein Bild für den tatsächlichen Bedarf zu geben und den Menschen ggfls. Perspektiven aufzuzeigen, einen Wandel nicht erst im hohen Alter vorzunehmen. Für die Gemeinde Wiefelstede könnte dieses Konzept eine Leitlinie hinsichtlich des Wohnens im Alter für die Bauleitplanungen der kommenden Jahre darstellen.

Die Verwaltung hat im Rahmen von Vorgesprächen mit dem Beratungsunternehmen GEWOS die Zielrichtung eines entsprechenden Konzeptes geklärt. Im Ergebnis wird erwartet, dass bezogen auf die Gemeinde Wiefelstede eine Standort- und Bedarfsanalyse erstellt und eine Handlungsstrategie entwickelt wird. Ergänzend wurde darum gebeten, ein Angebot für eine konkrete Standortanalyse, z. B. für da Baugebiet Grote Placken, vorzulegen.

Die GEWOS hat mit Datum vom 12.05.2020 das als Anlage beigefügte Angebot unterbreitet, welches die angefragten Komponenten enthält. Die Kosten betragen mit einer Standortanalyse brutto mindestens 23.205,00 €.

Es ist politisch zu entscheiden, ob diese Mittel aktuell aufgebracht werden sollen.

Finanzierung:

Entsprechende Haushaltsmittel wurden im Haushaltsplan 2020 nicht eingeplant.

Vorschlag / Empfehlung:

Siehe Beratungsergebnis.

Anlagen:

Antrag UWG
GEWOS Handlungskonzept Wohnen, Wohnformen und Wohnumfeld im Alter

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

UWG Unabhängige Wählergemeinschaft

Die Fraktionen
der UWG
und der FDP
im Rat der Gemeinde Wiefelstede

UWG Ratsfraktion
Sylvia Bäcker
Holtkamp 3
26215 Wiefelstede-Borbeck

FDP Ratsfraktion
Karl-Heinz Würdemann
Oldenburger Landstraße 43
26215 Wiefelstede-Mollberg

An den
Bürgermeister der Gemeinde Wiefelstede
-Nachrichtlich an alle Ratsmitglieder-
Herrn Jörg Pieper
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

Borbeck/Mollberg, 17.11.2019

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

sehr geehrte Ratskollegen und Ratskolleginnen,

die Fraktionen der UWG und der FDP im Rat der Gemeinde Wiefelstede bitten, unter Zugrundelegung der Erkenntnisse

- aus dem Workshop „Zukunftsorientierte Seniorenpolitik in Wiefelstede

- aus den Sitzungen des Arbeitskreises „Demographischer Wandel und Generationendialog“,

(hier u.a.: Bericht Frau Fuhrken vom Ammerländer Pflegedienst während der Arbeitskreissitzung am 13. November 2019)

-aus dem seniorenpolitischen Konzept für die Gemeinde Wiefelstede

und

-aus dem Seniorenplan für den Landkreis Ammerland,

um die Erstellung eines lokalen Entwicklungs- bzw. Handlungskonzepts „Wohnen, Wohnformen und Wohnumfeld im Alter“.

Dazu heißt es im Seniorenplan für den Landkreis Ammerland:

Diese Handlungsanforderungen finden sich auch in der aktuellen Alternsforschung wieder.

„Wir stellen fest, dass -wie zahlreiche Studien ebenfalls zeigen- sich der Aktionsradius im Alter verkleinert. Der Raum in dem wir uns bewegen und aktiv sind, ist im Alter konzentrierter. (...) In jedem Fall wird deutlich, dass die Strukturen und Angebote, die wir in diesem konzentrierten Raum vorfinden, besonders wichtig sind. Was die Gemeinde im unmittelbaren Wohnumfeld zu bieten hat, beeinflusst die sozialen Teilhabechancen und damit die Lebensqualität älterer Menschen ganz entscheidend.“

In die grundsätzlichen Beratungen sollte auch die Gründung der Ingrid und Albert Stühmer-Stiftung mit einfließen.

Mit freundlichem Gruß

Sylvia Bäcker — Karl-Heinz Würdemann

UWG Wiefelstede — FDP Wiefelstede

GEWOS
Beratung. Planung. Forschung.

GEWOS GmbH | Drehbahn 7 | 20354 Hamburg

Bürgermeister
Jörg Pieper
Gemeinde Wiefelstede
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

Büro Hamburg

Carolin Wandzik
T 040 69712-233
F 040 69712-220
Carolin.wandzik@gewos.de
www.gewos.de
12.05.2020

Handlungskonzept Wohnen, Wohnformen und Wohnumfeld im Alter für die Gemeinde Wiefelstede

Sehr geehrter Herr Pieper,

in unserem Telefonat vorletzte Woche schilderten Sie mir den Hintergrund für Ihre E-Mail-Anfrage vom 08.4.20. Im Kern besteht für die Gemeinde Wiefelstede das Ziel, ein Konzept zum Thema Wohnen im Alter entwickeln zu lassen, dass Ihnen gemeindespezifische Strategien und Lösungsansätze für die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum für ältere Menschen liefert. Dieses Konzept soll nicht nur auf ein konkretes Vorhaben bezogen sein, sondern als grundsätzlicher Leitfaden und Entscheidungsgrundlage für die Politik und Verwaltung dienen, wenn es um die Realisierung altersgerechter Wohnformen in der Gemeinde Wiefelstede geht.

GEWOS kann bei der Erstellung derartiger Konzepte auf umfassende Praxiserfahrungen zurückgreifen. Zum einen im Bereich der Bedarfsabschätzung für altersgerechte Wohnformen und für den zukünftigen Pflegebedarf. Aktuell bearbeiten wir für den Rhein-Kreis-Neuss eine Prognose zum Pflegebedarf für Menschen unter 65 Jahren, für Ihre Nachbargemeinde Edewecht haben wir ebenfalls eine Prognose zur demographischen Entwicklung und dem daraus resultierenden Pflegebedarf für Senioren erstellt. Zum anderen sind wir auch in der Strategieberatung und konkreten Standortbewertung tätig. Aktuell beraten wir den Landesverband Niedersachsen/Bremen der Johanniter-Unfall-Hilfe bei der Suche geeigneter Standorte für die Realisierung von hochwertigen Seniorenwohnanlage mit Service und prüfen in diesem Kontext auch konkrete Standorte hinsichtlich ihrer Eignung. Mit den demographischen Ausgangsbedingungen in der Region sind wir aufgrund der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Ammerland bereits sehr gut vertraut.

Gern unterbreiten wir Ihnen hiermit ein konkretes Angebot für die Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen im Alter für die Gemeinde Wiefelstede. Dabei sollen folgende Fragestellungen im Fokus stehen:

- Wie entwickelt sich die Zahl der Senioren in Wiefelstede bis 2035?
- Wie entwickelt sich der zukünftige Pflegebedarf in Wiefelstede?
- Welche Wohnpräferenzen (Wohnform, Lage, Preissegment) kennzeichnet die Zielgruppe der Senioren bezogen auf das Wohnen?

- Wie entwickelt sich der Bedarf nach Wohnformen im Alter?
- Welche Wohnangebote speziell für Senioren gibt es aktuell in Wiefelstede?
- Welche nachfragegerechten Wohnformen werden in Zukunft benötigt?
- Welche Standortanforderungen weisen die verschiedenen altersgerechten Wohnformen jeweils auf?
- Welche Standorte sind für die Schaffung altersgerechter Wohnformen in der Gemeinde Wiefelstede geeignet?

Wir schlagen für die Beantwortung der oben genannten Fragen folgendes Leistungsbild vor, wobei die einzelnen Leistungsbausteine inhaltlich aufeinander aufbauen.

Baustein 1: Ableitung der Wohnungsnachfrage für die Zielgruppe der Senioren

Ziel:
- Beschreibung der quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage der Zielgruppe der Senioren (Altersgruppe 65 Jahre und älter) in Wiefelstede bis zum Jahr 2035

Leistungen:
- Fortschreibung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland, um die Jahre 2018 und 2019, Abschätzung der quantitative Entwicklung der Zielgruppe der Senioren bis zum Jahr 2035, unter Berücksichtigung des (über-)regionalen Wanderungsgeschehens
- Ableitung der Wohnungsnachfrage der Zielgruppe der Senioren und Erstellung von Nachfrageprofilen für die beiden Altersgruppen 65 bis 79 Jahren sowie 80 Jahre und älter
- Ableitung der Nachfrage von mobilitätseingeschränkten Senioren nach barrierefreiem Wohnraum und Abgleich mit dem Bestand
- Abschätzung des Pflegebedarfs bis 2035

- Optional: Befragung der in Wiefelstede wohnhaften Seniorenhaushalte zu deren Wohnwünschen und Umzugsabsichten (ein konkretes Preisangebot könnte nach Abstimmung der Untersuchungsmethodik erstellt werden)

Baustein 2: Bestandsanalyse altersgerechte Wohnformen in Wiefelstede und Umland

Ziel: Bewertung des Angebotes für das Wohnen im Alter in Wiefelstede und Umland und Ableitung des Handlungsbedarfs

Leistungen:
- Erfassung der Angebotsstruktur im Segment Wohnen im Alter in der Gemeinden Wiefelstede und den umliegenden Gemeinden im Einzugsgebiet anhand der Auswertung von Exposés, Zeitungs- und Internetangeboten sowie der Pflegeplanung für den Landkreis Ammerland aus dem Jahr 2017
- Kartografische Darstellung der räumlichen Verortung der Angebote
- Erstellung von Kurzprofilen (Wohnform, Lage, Kapazitäten, Preissegment, Serviceangebot, Betreiber etc.)

- Beschreibung und Bewertung der aktuellen Versorgungssituation im Segment des altersgerechten Wohnens bezogen auf spezielle Wohnangebote für Senioren sowie Einschätzungen zum altersgerechten Anpassungsbedarf im vorhandenen Wohnungsbestand
- Abgleich mit der Bedarfsprognose und Formulierung des Handlungsbedarfs
- Best-Practice Analyse für die verschiedenen Wohnformen für Senioren (Seniorenwohnanlage, Servicewohnen, Wohngemeinschaft etc.)

Baustein 3: Strategie zum Wohnen im Alter in Wiefelstede

Ziele:

- Konzeption einer Strategie zum Wohnen im Alter in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und Politik

Leistungen:

- Herausarbeitung der Kernaussagen und Beschreibung des Handlungsbedarfs im Segment Wohnen im Alter in der Gemeinde Wiefelstede
- Formulierung von Entwicklungszielen;
  Beantwortung folgender Fragestellungen:
  - Welche Wohnformen sollen in welchem Umfang für Senioren zukünftig in Wiefelstede gebaut werden?
  - Welche Standortanforderungen haben diese Wohnformern und wo sollen diese innerhalb des Gemeindegebietes errichtet werden?
  - Wie sollen diese Einrichtungen betrieben werden bzw. wie erfolgt die Investorensuche?
- Telefon- oder Videokonferenz zur Vorbereitung des Workshops mit Vertretern der Stadtverwaltung
- Halbtägiger Workshop mit Vertretern der Stadtverwaltung und Vertretern der Politik zur Strategieentwicklung (inhaltlicher Input, Moderation und Ergebnisdokumentation übernimmt GEWOS, Räumlichkeiten und Verpflegung werden kostenfrei durch die Gemeinde Wiefelstede gestellt)
- Ergebnisbericht bestehend aus einem Analyse- und einem Strategieteil (max. 50 Seiten)

Optionale Bausteine:

Standortanalyse Wohnen im Alter

Ziele:

- Eignungsprüfung eines konkreten Standortes für ein neues Angebot von Wohnen im Alter

Leistungen:

- Analyse der Qualitäten bzw. Restriktionen des Standorts für die geplante Nutzung, im Einzelnen werden folgende Standortkriterien bewertet:
  - Lagequalität im Gemeindegefüge
  - Qualität des Wohnumfeldes (Städtebaulich, Lärmbelastung, Urbanität)
  - Lokales Image des Wohnumfeldes
  - Verkehrsanbindung (ÖPNV, Bahn, PKW)

- Infrastrukturausstattung (Ärzte, Apotheken, Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen, Grünflächen, etc.)

- Einschätzung des Marktumfeldes
  - Realisierbare Mietpreisspannen im Segment Wohnen im Alter einschließlich Servicepauschale
  - Bewertung der Wettbewerbssituation: Recherche von Projekten für das Segment Wohnen im Alter im Einzugsgebiet von Wiefelstede anhand von Steckbriefen mit folgenden Kriterien:
    - Anbieter
    - Lage
    - Mietpreisniveau
    - Servicepauschalen
    - Ausstattungen
    - Vermarktungszeiten
- Abgleich mit Nachfrage- und Angebotsanalyse aus dem Handlungskonzept Wohnen im Alter
- Fundierte standortbezogene Einschätzung zu den Chancen und Risiken der geplanten Investition am Standort sowie konkrete Handlungsempfehlungen zur Ausgestaltung des Angebots

Abstimmungsgespräche und Ergebnispräsentationen

Ziele/Leistung:

- Abstimmung der Vorgehensweise sowie Vorstellung und Diskussion von (Zwischen-)Ergebnissen in einem Vor-Ort-Termin in Wiefelstede

GEWOS geht für die Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen im Alter für die Gemeinde Wiefelstede von einem Bearbeitungszeitraum von rund 4 Monaten aus. Mit den Arbeiten kann frühestens im Juni 2020 begonnen werden.

Wir bieten Ihnen die Leistungen für das Handlungskonzept Wohnen im Alter für die Gemeinde Wiefelstede zu folgenden Fetspreis an:

Leistungsbaustein	Honorar (netto)
Baustein 1: Ableitung der Wohnungsnachfrage für die Zielgruppe der Senioren	3.400 €
Baustein 2: Bestandsanalyse altersgerechte Wohnformen in Wiefelstede und Umland	3.100 €
Baustein 3: Strategie zum Wohnen im Alter in Wiefelstede	7.600 €
Gesamtpreis Basis	**14.100 €**
Optionaler Baustein: Standortanalyse Wohnen im Alter (pro Standort)	4.500 €
Optionaler Baustein: Zusätzliche Abstimmungsgespräche und Ergebnispräsentationen (je Termin)	900 €

Im Preis sind sämtliche Sach-, Reise- und Nebenkosten enthalten. Der Preis versteht sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, derzeit 19%.

An dieses Angebot hält sich GEWOS zwei Monate gebunden. Es wurde exklusiv für die Gemeinde Wiefelstede erstellt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung von GEWOS.

Für die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen Wiefelstede und die Durchführung von Standortanalysen schlagen wir folgenden Zahlungsmodus vor:

40 % nach Auftragserteilung und
60 % nach Übergabe des Ergebnisberichtes

Die optionale Leistung Abstimmungsgespräch würden wir jeweils nach Durchführung des Termins abrechnen.

Wir würden uns freuen, wenn unser Angebot Ihren Vorstellungen entspricht und wir Sie mit unserem Know-how unterstützen dürfen. Bei Fragen zu unserem Angebot, rufen Sie uns gern an.

Mit freundlichen Grüßen

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und
Wohnforschung GmbH

C. Wandzik

Carolin Wandzik
Geschäftsführerin

Gemeinde Wiefelstede 26215 Wiefelstede, 28.05.2020
Der Bürgermeister
Fachbereich III - Bauen und Planen
Sachbearbeiter/in: Marco Herzog

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1565/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufforderung an die Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede zur Schaffung von dringend benötigtem, günstigen Wohnraum
Antrag von Ratsherr René Schönwälder vom 06.12.2019

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	
Bau- und Umweltausschuss	15.06.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	22.06.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.06.2020	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 den von Ratsmitglied René Schönwälder mit Datum vom 06.12.2019 gestellten Antrag zur Schaffung von günstigem Wohnraum an den Bau- und Umweltausschuss verwiesen.

Der Wortlaut des Antrages ist der Anlage 1 zu dieser Beratungsvorlage zu entnehmen.

Der Landkreis Ammerland hat im Jahr 2019 das von der *GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH* erstellte Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland vorgelegt. Mit dem Ziel einer aktiven Wohnungspolitik zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis wurde in einem dreistufigen Prozess (Wohnungsmarktanalyse, Wohnungsmarktprognose, Handlungsempfehlungen) das Wohnraumversorgungskonzept erstellt.

Die zentralen Aussagen dieses Konzeptes bezogen auf die Wohnraumversorgung in der Gemeinde Wiefelstede lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:

- Natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Mitte der 1970er Jahre rückläufig
- Ausschöpfung des Wachstumspotenzials durch Zuwanderung
- Zunahme der Anzahl kleinerer Haushalte durch fortschreitende Singularisierung
- Erhöhter Nachfragedruck durch räumliche Nähe zu Oldenburg
- Wohnungsangebot mit vielen großen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Rückgang der öffentlich geförderten Sozialwohnungen aufgrund auslaufender Bindungen (von 43 in 2017 auf 6 in 2030)
- Niedrigster Bestand an geförderten Wohnungen im Ammerland
- Mieterquote im Ammerland mit 36% unter Bundesdurchschnitt (52%)

Um den geförderten Wohnungsbestand auf dem Niveau des Jahres 2015 zu halten, müssten im Ammerland bis 2030 jährlich 30 neue geförderte Wohneinheiten entstehen.

Hinsichtlich der Mietpreisstruktur stellt das Konzept im Kreisvergleich der Jahre 2015-2018 für Wiefelstede dar, dass im niedrigpreisigen Bereich (unter 6,00 EUR/qm) ein überdurchschnittliches Angebot, im hochpreisigen Bereich (über 8,00 EUR/qm) ein unterdurchschnittliches Angebot vorhanden ist. Der Bereich dazwischen bewegt sich in etwa auf Niveau des Kreisdurchschnitts.
Die durchschnittliche Angebotsmiete ist in den Jahren von 2014 bis 2017 um 14%, von 5,70 EUR auf 6,50 EUR gestiegen. Die Tendenz ist weiter steigend, da Privatvermieter immer gewinnorientierter anbieten und ein Wohnungsmangel vorhanden ist.

Wichtiger Baustein zur Dämpfung von Preisanstiegen ist die Ausweitung des Wohnungsangebotes durch den Neubau. Jedoch ist preisgünstiges Wohnen im Neubau unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Widerspruch in sich. Gerade die in den letzten Jahren gestiegenen Herstellungskosten ergeben Mietpreise, welche für die einkommensschwache Bevölkerung nicht erschwinglich sind.

In diesem Zusammenhang verweist das Wohnraumversorgungskonzept auf die Fördermöglichkeiten durch die N-Bank, welche jedoch an bestimmte Bedingungen geknüpft sind und von privaten Investoren wenig nachgefragt werden. Desweiteren zeigt die GEWOS die Einflussnahmemöglichkeiten der Kommune auf. Hier ist insbesondere das Konzeptvergabeverfahren zu nennen, mit welchem die Gemeinde Einfluss auf den Neubau preisgünstiger Wohnungen nehmen kann. Um im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens Vorgaben hinsichtlich der Mietpreise und anderer wohnungspolitischer Ziele machen zu können, ist ein Kriterienkatalog erforderlich, um eine Vergleichbarkeit der eingereichten Konzepte zu erreichen.

Die Verwaltung erkennt die Intention des vorgelegten Antrages an und stellt das grundsätzliche Erfordernis und den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht in Frage.

An dieser Stelle möchte die Verwaltung aber darauf hinweisen, dass bereits in der Vergangenheit in neuen Baugebieten Raum für den Mietwohnungsbau geschaffen wurde. Die Festsetzung einer pauschalen Quote hält die Verwaltung nicht für zweckmäßig, da die jeweiligen Gebietsstrukturen und das Umfeld nicht außer Acht gelassen werden dürfen. Demnach ist für jedes neue Baugebiet im Einzelfall zu entscheiden, ob und in welchem Umfang Baugrundstücke für den Mietwohnungsbau ausgewiesen werden sollen.

Aus Sicht der Verwaltung kommt bei der Bereitstellung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum der Ammerländer Wohnngsbau-Gesellschaft (AWG) eine zentrale Rolle zu. Hier sollte auf Landkreis-Ebene stärker auf die Schwerpunktsetzung „sozialer Wohnungsbau“ gesetzt werden. Für das aktuell ausgewiesene Baugebiet in Heidkamp hat die AWG kein Interesse bekundet. Hinzu kommt der Verkauf von Alt-Immobilien und somit die Aufgabe von Wohnungsbestand bzw. Mietraum der zu sozialverträglichen Konditionen bereitgestellt wurde. Andererseits hat die Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft im Bereich Am Elisabethstein und An der Alexanderheide über 40 Wohnungen geschaffen, die allerdings nicht sozialgebunden sind

Festzustellen bleibt, dass die Gemeinde bei der Schaffung von günstigem Wohnraum auf das Mitwirken privater und öffentlicher Investoren angewiesen ist. Mit diesen Akteuren könnten Gespräche, ggf. auf Landkreis-Ebene, geführt werden, um dem Rückgang des sozialen Wohnungsbaus entgegenzuwirken.

Finanzierung:

entfällt

Vorschlag / Empfehlung:

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede lehnt den Antrag des Ratsherrn René Schönwälder zur Festsetzung einer Quotenregelung zu Gunsten des sozialen Wohnungsbaus ab. Zukünftig soll, wie auch bisher geschehen, die Ausweisung von Grundstücken für den Mietwohnungsbau für jedes neue Baugebiet als Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsstrukturen und des direkten Umfeldes vorgenommen werden.

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag vom 06.12.2019

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede
Herrn Bürgermeister
Jörg Pieper
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

René Schönwälder
Thienkamp 11 A
26215 Wiefelstede
Mobil: 01629114318
E-Mail: R.Schoenwaelder.de@gmx.de

Wiefelstede, den 06.12.2019

Sehr geehrter Herr Pieper,

für die nächste Gemeinderatssitzung stelle ich folgenden Antrag.

Antrag: Aufforderung an die Verwaltung der Gemeinde zur Schaffung von dringend benötigten günstigen Wohnraum

Antragsteller: René Schönwälder (DIE LINKE.)

Antragstext: Der Rat der Gemeinde Wiefelstede fordert die Verwaltung auf, bei allen noch nicht rechtsgültigen und zukünftigen Bauleitplänen, die Wohnbebauungen ab drei Wohneinheiten vorsehen, eine Quote von mindestens 30% für sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Ein Mietpreis von 6,25 Euro pro Quadratmeter darf in diesen Fällen nicht überschritten werden. Dabei ist die Mietpreisbindung für mindestens 20 Jahre festzuschreiben, zudem erfolgt die Vergabe nach sozialen Kriterien.

Begründung: Sozialer und günstiger Wohnraum ist in Wiefelstede sehr knapp, daraus ergibt sich ein dringender Handlungsbedarf zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Aus einer Studie des GEWOS-Instituts geht zudem hervor, dass der Bestand der Sozialwohnungen in der Gemeinde Wiefelstede außerordentlich gering ist, so gab es 2017 noch 43 Sozialwohnungen. Dieser Bestand wird bis 2020 auf acht Wohneinheiten sinken. Von dieser Problematik sind alle Menschen betroffen die sich kein Wohneigentum leisten können, da günstige Mietwohnungen nur noch in geringem Umfang vorhanden sind. Insbesondere betroffen sind junge Menschen, die sich am Start ihres beruflichen Werdegangs befinden, Alleinerziehende Personen und Rentnerinnen sowie Rentner. Weiterhin gilt diese Problematik auch für Alleinstehende und weitere Gesellschaftsgruppen. Dadurch, dass bei älteren Gebäuden die Sozialbindung ausläuft, wird sich dieses Problemfeld in den kommenden Jahren noch weiter verschärfen. Zudem rechnet das GEWOS-Institut mit einem weiteren Zuzug nach Wiefelstede (siehe NWZ Artikel vom 11.03.2019).

Mit freundlichen Grüßen

René Schönwälder