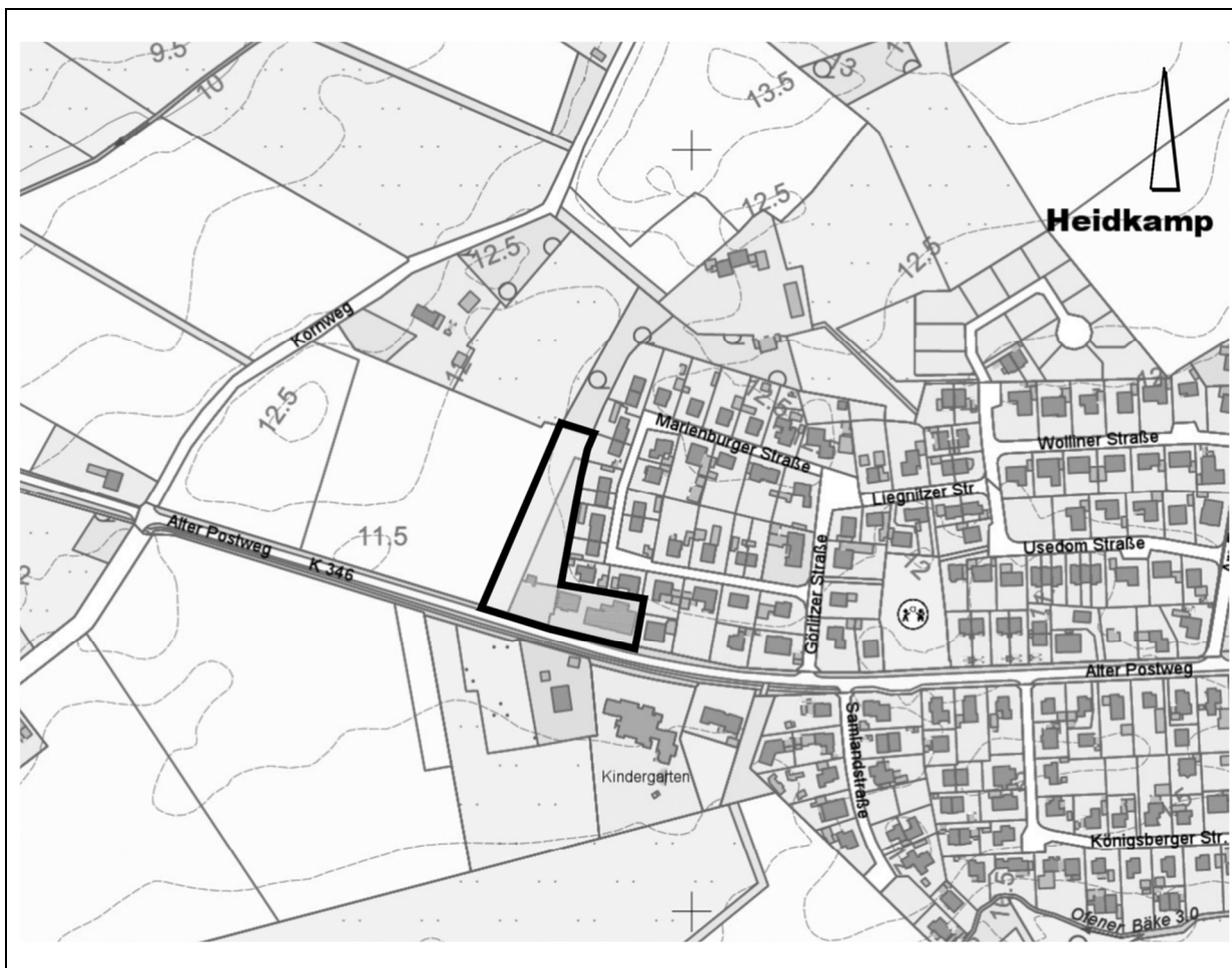


Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 149

„Heidkamp, Hotel und Restaurant“



Übersichtsplan

Begründung mit Umweltbericht

September 2020

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	1
1. EINLEITUNG	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes	1
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	1
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB...4	
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	6
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	11
3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	11
3.2 Relevante Abwägungsbelange	13
3.2.4 Belange der Raumordnung.....	13
3.2.5 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	14
3.2.6 Verkehrliche Belange	14
3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft.....	15
3.2.8 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	16
3.2.9 Belange der Landwirtschaft	17
3.2.10 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz	17
3.2.11 Klimaschutz	18
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	19
4.1 Art der baulichen Nutzung	19
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen	19
4.3 Verkehrsflächen	20
4.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
4.5 Grünordnerische Maßnahmen.....	22
5. ERGÄNZENDE ANGABEN	23
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	23
5.2 Ver- und Entsorgung	23
5.3 Daten zum Verfahrensablauf	24

TEIL II: UMWELTBERICHT	25
1. EINLEITUNG	25
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	25
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	25
1.2.1 Zu beachtende Umweltziele der Raumordnung	26
1.2.2 Maßgaben zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft	26
1.2.3 Zu beachtenden Ziele des Artenschutz – Artenschutzprüfung (ASP).....	26
1.2.4 Weitere zu berücksichtigende Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen.....	29
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	31
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	32
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	32
2.1.2 Fläche und Boden	32
2.1.3 Wasser	33
2.1.4 Klima und Luft	33
2.1.5 Landschaft.....	33
2.1.6 Mensch.....	34
2.1.7 Kultur- und Sachgüter.....	34
2.1.8 Wechselbeziehungen	34
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	35
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	35
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden	36
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser	36
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft	36
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft.....	36
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen.....	36
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	37
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	37
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	37
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	37
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	38
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen	39
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	39
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten.....	39

3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	40
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	40
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	41
ANHANG ZUM UMWELTBERICHT.....		42

Anlagen:

Biotypen und Nutzungen

Konzept mit Lageplan

Gutachten:

- itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (17.02.2020): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 149 der Gemeinde Wiefelstede am Alten Postweg 6 in 26215 Heidkamp. Projekt-Nr. 3538-19-a-pw. Oldenburg, 57 S.
- Ing.-Büro Heinzelmann (27.02.2020): Erschließung B-Plan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ Gem. Wiefelstede, OT Heidkamp“. Entwässerungskonzept, 1. Änderung Projektnr.: 1549. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.

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

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ ein zusätzliches Bettenhaus zur betrieblichen Erweiterung eines Restaurants **und des vorhandenen Gästehauses** am Rande des Ortsteils Heidkamp planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nördlich des „Alten Postweg“ (K 346) im Ortsteil Heidkamp der Gemeinde Wiefelstede und nordwestlich des Grundzentrums Metjendorf. Der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung des Bauungsplanes Nr. 149 umfasst die Flurstücke Nr. 56/1, Nr. 61/4 sowie Teile des Flurstücks Nr. 61/3 in der Flur 29 der Gemarkung Wiefelstede. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Wiefelsteder Ortsteils Heidkamp an der Ortsdurchfahrt „Alter Postweg“ (K 346), die die verkehrliche Anbindung sichert. Es handelt sich um eine bestehende Gaststätte mit Hotelbetrieb in einem zugehörigen Bettenhaus **mit 8 Zimmern**. Die Gebäude im Bestand verfügen über ein Vollgeschoss und ein kleines Dachgeschoss, westlich des Bettenhauses befindet sich eine angelegte Gartenanlage für die Hotelgäste. Dem Gebäudekomplex ist ein großzügiger Parkplatz vorgelagert. Die Zufahrt befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

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

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➤ Landesraumordnungsprogramm

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

➤ Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

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

➤ Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede ist östliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich an. Im Norden und Osten sind weitere Wohnbauflächen sowie durch eine FNP-Änderung in südlicher Richtung die Gemeinbedarfsfläche des Kindergartens dargestellt.

➤ Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 liegen keine verbindlichen Bauleitplanungen vor, der westliche Teil des Plangebietes befindet sich bereits im unbeplanten Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen.

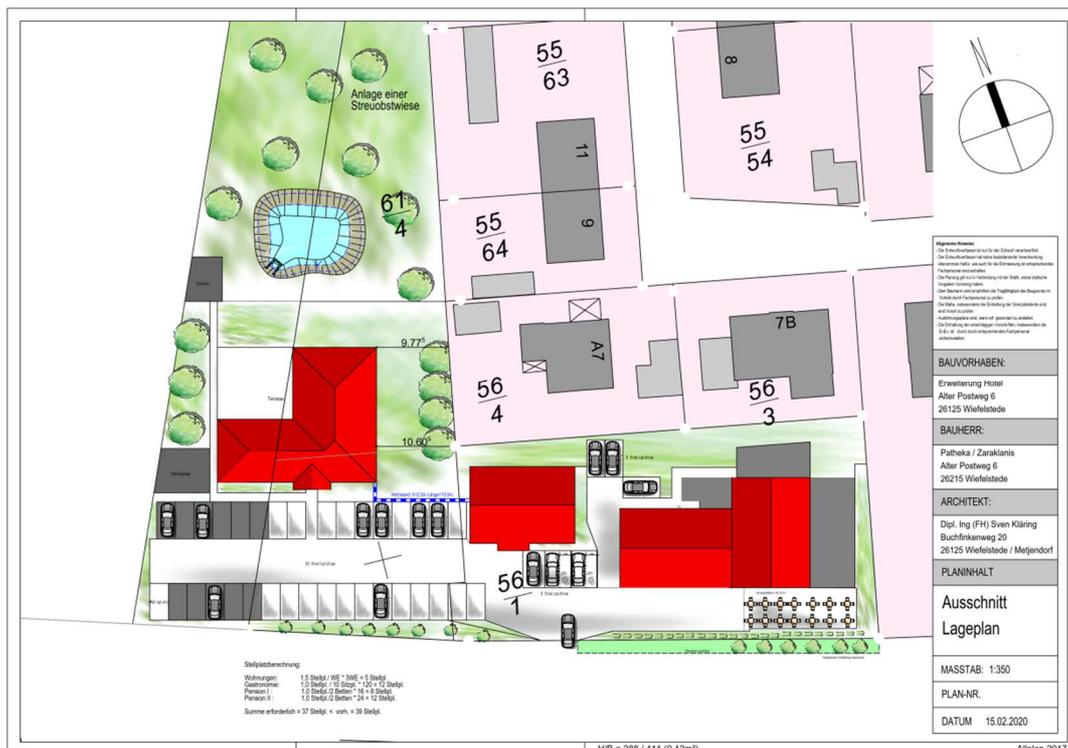
Südlich des „Alten Postwegs“ grenzt der Bebauungsplan Nr. 87 „Kindergarten Heidkamp“ aus dem Jahr 1995 an, der Gemeinbedarfsflächen und in kleinem Umfang ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ ein bestehendes Restaurant mit Bettenhaus planungsrechtlich abzusichern sowie die betriebliche Erweiterung um ein weiteres Übernachtungsgebäude am Rande des Ortsteils Heidkamp planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Restaurant befindet sich seit vielen Jahren im Wiefelsteder Ortsteil Heidkamp und stellt einen wichtigen touristischen Anlaufpunkt in der Gemeinde dar. Dieser bietet neben dem Restaurantbetrieb mit Außenterrasse auch Übernachtungsmöglichkeiten im 2017 eröffneten Bettenhaus.

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage für die Unterbringung von Gästen sowie der Sicherung der betrieblichen Anforderungen, um somit das Fortbestehen des Hotel-/ Restaurantbetriebes langfristig zu sichern, soll die Erweiterung ermöglicht werden. Hierfür ist ein zusätzliches Bettenhaus mit 24 Betten westlich der bestehenden Gebäude geplant, das das Übernachtungsangebot von 16 auf 40 Betten vergrößert. Dadurch bietet der Betrieb Besuchern und der Bevölkerung eine langfristig angelegte gastronomische und touristische Versorgung.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Hotel/Restaurant“ zur Sicherung des bestehenden Hotel- und Restaurantbetriebes sowie der Erweiterung um ein Bettenhaus. Weiter sollen maximal zwei Betreiberwohnungen und eine sonstige Wohnung zulässig sein. Das zusätzliche Bettenhaus soll nordwestlich der bestehenden Gebäude und nördlich des Parkplatzes angeordnet werden. Zudem werden am südwestlichen Rand des Plangebietes zusätzliche Parkplätze geschaffen. Die übrigen Flächen des Plangebietes um Nordwesten sollen als Grün- und Gartenfläche erhalten bleiben.



Zur Wahrung der Schutzansprüche der umgebenden Wohnnutzungen vor Geräuschimmissionen werden Außenterrassen östlich und nördlich der Bettenhäuser ausgeschlossen. Die Verluste von Natur und Landschaft, die im Rahmen der baulichen Entwicklung erwartet werden, sind auf der nördlich anzulegenden Fläche als Streuobstwiese innergebietlich zu kompensieren.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 5649 m². Die derzeitigen Darstellungen einer Wohnbaufläche sowie landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede sind für das geplante Sonstige Sondergebiet „Hotel/Restaurant“ sowie der Kompensationsfläche entsprechend abzuändern. Zur Realisierung der mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ verbundenen Planungsziele werden im Rahmen der 125. Flächennutzungsplanänderung die Darstellungen des FNP angepasst. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

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

Einwender 1

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wiefelstede sieht den Bedarf nach zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten gegeben. Am Standort in Heidkamp sind Angebot und Wettbewerb vorhanden.

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

Des Weiteren wurde die mangelnde bzw. unterbliebene Unterstützung seitens der Gemeinde bei eigenen Erweiterungsvorhaben kritisiert, insbesondere im Hinblick auf eine so grundsätzliche Änderung von Planungsvoraussetzungen durch die parallele Flächennutzungsplanänderung. Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA) wurde im Verfahren angeschrieben, hat sich im ersten Verfahrensschritt jedoch nicht geäußert. Insofern sind diesbezüglich keine Bedenken in die Abwägung einzustellen. Die Gemeinde bleibt daher bei der Entscheidung, am Standort zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten zu sichern. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung von bestehendem Baurecht am vorhandenen Standort. Die Schaffung neuer Baurechte zur Erweiterung des Betten-Angebotes erfolgt im Zuge dessen untergeordnet. Ein Großteil des Plangebietes umfasst zudem Flächen für die Kompensation, um Verluste von Natur und Landschaft innergebietlich auszugleichen insbesondere hierfür ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

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

Einwender 2

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

Weiter wurde die erneute Ausweisung eines weiteren Bettenhauses, insbesondere aufgrund der ebenfalls nah an das Grundstück heranreichenden Planung und einer geplanten Zweigeschossigkeit angesprochen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das neue Bettenhaus wird nach Westen verschoben, um einen nachbarschaftlich verträglicheren Abstand von 9,5 m zu erreichen. Gemäß § 5 Abs. 2 S. 1 Niedersächsischer Bauordnung ist ein Mindestabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe bzw. mind. 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Dies entspräche bei einer Traufhöhe von 6,5 m einem Mindestabstand von 3,25 m, der mit über 9 m deutlich abrückt. Zudem wird in dem Bereich zwischen Bettenhaus und betroffener Grundstücksgrenze die Nutzung durch Außenterrassen ausgeschlossen. Die Größe des Gebäudes begründet sich auf dem geplanten Servicebereich für das Frühstücksangebot, welches eine wirtschaftlich rentable Bettenzahl voraussetzt.

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

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

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

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

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

Landkreis Ammerland

Der Landkreis weist auf eine Abweichung der Geschossigkeiten sowie der Traufhöhen um ca. 3,0 m im Vergleich zur umliegenden Bebauung – insbesondere in der Marienburger Straße – hin. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unmittelbar östlich des Plangebietes sowie nördlich an der Marienburger Straße befinden sich bereits Gebäude mit ebenfalls zweigeschossiger Bauweise und höherer Traufkante. Für das Bettenhaus wird eine zweigeschossige Bauweise mit höherer Traufe für angemessen gehalten, auch vor dem Hintergrund, die Übernachtungsmöglichkeiten durch ein ausreichendes Angebot zu verbessern. Es verbleibt daher bei der zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und zwei Vollgeschossen.

Es wurde um eine Überprüfung einer Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der Dachform gebeten. Der Anregung wird gefolgt und folgenden örtliche Bauvorschriften zur Dachform in die Planunterlagen aufgenommen: *Als Dachformen sind nur geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 20° und höchstens 40° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.*

Die Aufnahme von Tiefgaragen in den textlichen Festsetzungen ist nicht nachvollziehbar. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen korrigiert. Die textliche Festsetzung Nr. 3 sieht den Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen vor.

Es wurde auf die textliche Festsetzung Nr. 6 verwiesen, die ohne Vorlage eines Schallgutachtens keine Aussagekraft habe. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich vom Büro Itap aus Oldenburg erstellt. Im Schallgutachten wurde der, von der K 346 ausgehende Verkehrslärm sowie der von Bestand und Erweiterung des Hotel-/Restaurantbetriebes ausgehende gewerbliche Lärm untersucht.

Für die Nutzungen im Plangebiet ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes mit Orientierungswerten von 60/45-50 dB(A) tags/nachts gegenüber Gewerbelärm und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Für die umliegenden Nutzungen gilt der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes mit Orientierungswerten von 55/40 dB(A) tags/nachts gegenüber Gewerbelärm.

Die schalltechnische Untersuchung führte zu folgendem Ergebnis:

Verkehrslärm

Die Prognoseergebnisse haben ergeben, dass die Orientierungswerte für das geplante Sondergebiet an den am stärksten belasteten Baugrenzen tagsüber um bis zu 6 dB(A) überschritten werden und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktiver Schallschutz kommt nicht in Frage, da eine Einsehbarkeit des Hotel- und Restaurantbetriebes erforderlich ist. Die Gemeinde nimmt die Überschreitungen aufgrund der Vorbelastung in Kauf und wird folgende im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen festsetzen:

- Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind entsprechend der Lärmpegelbereiche I bis IV festzusetzen. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.
- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im straßennahen Bereich geplant werden, sind nach Möglichkeit zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Betroffen sind hier die Abschnitte Lärmpegelbereich IV. Somit sind Einschränkungen der Außenwohnbereiche nur bei den Bestandsgebäuden zu berücksichtigen.

Beim neuen Bettenhaus sind zum Schutz vor Verkehrslärm keine Einschränkungen der Außenwohnbereiche erforderlich. Im Lärmpegelbereich V werden Außenwohnbereiche komplett ausgeschlossen.

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung von Lüftungssystemen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Gewerbelärm

Zur Ermittlung der gewerblichen Geräuschimmissionen wurden die Auswirkungen der Parkplätze der Gaststätte und des vorhandenen und geplanten Hotelbetriebes sowie die Außensitzplätze und die Lüftungsanlagen geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Nachbarschaft folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind:

- Die insgesamt vier geplanten Stellplätze (mit Ordnungsnummer 1 markiert), welche unmittelbar an das bestehende Hotelgebäude angrenzen, können im Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr nicht genutzt werden, da an diesem Standort keine ausreichend wirksamen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. eine Lärmschutzwand) errichtet werden können. Dies ist z.B. mit Absperrpfosten o. ä. zu realisieren.
- Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahme ist zusätzlich die Errichtung einer geschlossenen Holzwand entlang der nördlichen Parkplatzreihe notwendig. Die Wand muss eine Höhe von mindestens 2,5 m und eine Länge von mindestens 16 m aufweisen.
- Die Parkplätze für die Gaststätte Stellplätze (mit Ordnungsnummer 2 markiert) sollten nach Möglichkeit in dem westlichen Bereich der Parkflächen ausgewiesen werden, um Überschreitungen bezgl. Spitzenpegel an benachbarter Wohnbebauung zu vermeiden. Dies kann z.B. mit einer Beschilderung der einzelnen Parkflächen realisiert werden.
- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf-, und Büroräume) des geplanten Hotelgebäudes sind zur dem Parkplatz abgewandten Seite auszurichten oder mit nicht offenbaren Fenstern und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Mit den o.g. Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

Es wurden Hinweise zur Ausgestaltung der textlichen Festsetzung Nr. 7 (Maßnahmenfläche Streuobstwiese) gegeben. Die Anregung wird berücksichtigt; die Festsetzung wird wie folgt formuliert: *Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einer artenreichen, standortgerechten Wildwiesenmischung anzusäen und mit 14 Obstbäumen, Hochstämme (Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschge, Süßkirsche, Quitte in geeigneten Sorten), zweireihig versetzt in Pflanzabständen von 10,00 m zu bepflanzen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Der Untergrund ist mindestens einmal, maximal zweimal jährlich, jeweils nicht vor Juni des Jahres zu mähen. Zudem wird an der Westseite des Sondergebietes ein Anpflanzungsgebot aufgenommen. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen.*

Weiter soll dargelegt werden, wie die Umsetzung gesichert. Die Gewährleistung der Maßnahmenumsetzung wird im Verfahren privatrechtlich geregelt. Alternativ kann statt einer Maßnahmenfläche auch ein Anpflanzungsgebot festgesetzt werden, um das Durchsetzungsinstrumentes des § 178 BauGB anwenden zu können.

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

Es wurde darum gebeten, das aktuelle Konzept in die Planunterlagen aufzunehmen. Der Hinweis wird beachtet. Zum Entwurf wird das aktuelle Konzept bzw. der Lageplan den Planunterlagen als Anhang beigelegt und in Kap. 2 abgebildet.

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

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Allgemeine Hinweise zur Plansituation werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, da keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Das LBEG wies auf eine erdverlegte Hochdruckleitung der EWE NETZ GmbH hin. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die EWE NETZ GmbH wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme (s. Nr. 11) abgegeben. Eine Leitungsabfrage ergab, dass die Leitung außerhalb des Plangebietes verläuft. Die Leitung der EWE NETZ GmbH verläuft nordwestlich, außerhalb des Plangebietes. Es wurde eine Leitungsabfrage vorgenommen, da die EWE Netz GmbH keine Angaben hierzu machte (s. Stellungnahme Nr. 11) und die Unterlagen hinsichtlich der angesprochenen Gasleitung geprüft. Diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, die entsprechenden Schutzabstände sind ausreichend. Zur Klarstellung wird die Leitung nachrichtlich in die Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

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

VBN

Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Das Schreiben gilt als gemeinsame Stellungnahme. Von Seiten des VBN bestehen grundsätzlich keine Einwände in Bezug auf die o. g. Planungen. Es wurde begrüßt, dass Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung enthalten sind. Es wurde darum gebeten, den Text hinsichtlich der ÖPNV- Haltestelle „Heidkamp, Kindergarten“ anzupassen. Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

Haaren-Wasseracht

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

Es wurde ein Entwässerungsgutachten vom Büro Heinzemann aus Wiefelstede erstellt. Die K346 wird in Höhe des Planbereiches über Straßenseitengräben bzw. Verrohrungen entwässert. Vor dem Restaurant Sparta ist der Graben verrohrt und wird dort von Betonhalbschalen überlagert. Der Graben verläuft in östlicher Richtung in einen nach Süden entwässernden Graben, der schließlich in die Ofener Bäke mündet. Die Ofener Bäke hat die Gewässerbezeichnung 3.00, ist ein Gewässer II. Ordnung und obliegt der Haaren-Wasseracht.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der Boden-verhältnisse nicht möglich. Das Oberflächenwasser soll daher in den Straßenseitengraben der K346 eingeleitet werden. Dafür ist eine Rückhaltung erforderlich, die nördlich des geplanten Neubaus erfolgt. Geplant ist die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Volumen von rd. 54 m³ aufweisen wird. Mit den vorgesehenen Maßnahmen werden die mit der zusätzlichen Versiegelung einhergehenden Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung kompensiert. Das Gutachten wird derzeit noch in Bezug auf die Entwässerung der vorhandenen baulichen Anlagen konkretisiert. Die Ergebnisse werden ggf. in der Sitzung vorgestellt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

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

EWE Wasser GmbH

Es bestehen generell keine Sachverhalte, die gegen die geplante Bebauung sprechen. In der Straße Alter Postweg liegt ein Freigefällekanal der für die Entwässerung genutzt werden kann. Insbesondere ist zu prüfen, welche Wassermengen im Maximum in den Schmutzwasserkanal zusätzlich eingeleitet werden. Diese Frage wäre in dem ohnehin noch zu erstellenden Entwässerungskonzept zu beantworten. Es wurde ein Entwässerungsgutachten vom Büro Heinzemann erstellt. Das anfallende Schmutzwasser des Neubaus soll über das vorhandene Hausanschlusssystem entwässert werden. Die genaue Lage und Tiefe der Leitungen wird derzeit noch geprüft. Die Ergebnisse werden ggf. in der Sitzung vorgestellt.

OOWV

Die Hinweise zur den Versorgungsleitungen werden in der Erschließungsplanung beachtet. Die Leitung befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird um nebenstehende Informationen ergänzt.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

In der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

In der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ vorgebracht und wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Der Hinweis zur Bestandssituation wird beachtet. Die Begründung wird unter 1.1 entsprechend ergänzt.

Der Landkreis wiederholt seine Empfehlung, von einer zweigeschossigen Bauweise abzusehen, da rechnerisch zweigeschossige Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nicht bekannt sind. Die Aufnahme der örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung wird begrüßt.

Die Empfehlung zur Geschossigkeit wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegen der Planungshoheit der Gemeinde. Für das Bettenhaus wird eine zweigeschossige Bauweise für angemessen gehalten, um die Realisierung eines wirtschaftlich tragbaren Bettenhauses zu ermöglichen und durch ein angemessenes Angebot die Übernachtungsmöglichkeiten in der Gemeinde zu verbessern. Das Ortsbild wird hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Das angesprochene Gebäude in der Nähe des Plangebietes mag baurechtlich nicht zwei Vollgeschosse haben, wirkt jedoch mit seiner höheren Traufe zweigeschossig. Zudem sind im Baugebiet B-Plan Nr. 29 I „Heidkamp Erweiterung“ Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen möglich. Es verbleibt daher bei der zulässigen Ausnutzung des Bettenhauses mit zwei Vollgeschossen.

Der Landkreis verweist auf die Festsetzungen zum Gewerbelärm und stellt in Frage, wie diese Festsetzung umgesetzt werden soll. Es wird empfohlen, die Festsetzung auch in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Anlagenbetreiber aufzunehmen.

Die Hinweise zur Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zum Gewerbelärm basieren auf der schalltechnischen Untersuchung des Büros Itap und sichern die grundsätzliche Konfliktbewältigung. Die abschließende Regelung des Schallschutzes und Festlegung detaillierter Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, wenn die konkrete Objektplanung vorliegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für das künftige Bauvorhaben bindend. Aufgrund der detaillierten Festsetzungen wird ein städtebaulicher Vertrag nicht für erforderlich gehalten.

Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm werden beachtet. Die Festsetzungen werden redaktionell ergänzt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich OL

Die Landesbehörde ist zwar betroffen, hat aber keine Anregungen und Bedenken.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen und die Planung begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis zur Erdgashochdruckleitung wird zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Leitungsabfrage vorgenommen und die in der vom LBEG angesprochene Gasleitung geprüft. Diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

EWE Wasser GmbH

Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Entwässerungsgutachten vom Büro Heinzemann erstellt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

OOWV

Bedenken und Anregungen werden daher, soweit die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.

Die Stellungnahme enthält Hinweise zu Leitungen und zur Löschwasserversorgung, die in die Planung aufgenommen wurden.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.4 Belange der Raumordnung

Das RROP Ammerland 1996 sieht vor, dass im Landkreis Ammerland der Fremdenverkehr als wichtiger Teil der regionalen Wirtschaft weiterzuentwickeln ist. Daher ist die qualitative und strukturelle Verbesserung und bedarfsgerechte Ergänzung des vorhandenen Angebotes, insbesondere in der Gastronomie und im Beherbergungsgewerbe zu unterstützen.

Im Rahmen der Bestandspflege sollen mittelständische Strukturen und eine ausgewogene Branchenverteilung im Landkreis erhalten und die Entwicklungspotentiale im Fremdenverkehr ausgeschöpft werden. Zur Sicherung und Erweiterung von Arbeitsstätten sollen die räumlichen Voraussetzungen für die Modernisierung von Gebäuden sowie Möglichkeiten zur vorausschauenden Standortsicherung genutzt werden. Die Gemeinde Wiefelstede kann somit die touristische Bedeutung der Region sichern und die regionale Wirtschaftsstruktur stärken.

Mit der Erweiterung des gastronomischen Betriebes und der zugehörigen Unterbringung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung der Erfüllung dieser raumordnerischen Zielsetzung Rechnung getragen. Zudem befindet sich das Plangebiet direkt an einer Hauptverkehrsstraße sowie einem Radweg mit regionaler Bedeutung und regelmäßiger Bedienung durch den Busverkehr. Der westliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich nach dem RROP 1996 in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Der Erweiterung stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

3.2.5 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

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

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

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

Daher wird der Belang der Schaffung von Sondergebietsflächen „Hotel/Restaurant“ auf bisherigen Grünflächen höher gewichtet als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der eine weitere Entwicklung der Gemeinde Wiefelstede verringern würde. Zudem stehen im Gemeindegebiet noch ausreichend Flächen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zur Verfügung.

3.2.6 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Anbindung

Die Flächen im Plangebiet sind an den „Alten Postweg“ (K 346) angebunden. Diese führt im Westen nach Neuenkrüge und im Osten in das Grundzentrum Metjendorf. Die für das Hotel mit Bettenhaus erforderlichen Stellplätze können über die vorhandene Zufahrt auf dem bereits erschlossenen Grundstück an die Straße „Alter Postweg“ angebunden werden. Die Zufahrt liegt in der Ortsdurchfahrt, in der Zufahrten zulässig sind.

Der Bereich westlich des Ein- und Ausfahrtbereiches befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt; hier gilt ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Die Bauverbotszone von 20 m wird im westlichen Abschnitt berücksichtigt.

➤ **ÖPNV-Versorgung**

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

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Heidkamp Kindergarten“ (Linie 333) und "Heidkamp Königsberger Straße". Die Haltestelle wird durch die Linien 329, 330, 333, 335 und 336 bedient, die Anbindungen in Richtung Wiefelstede, Rastede und an das Oberzentrum Oldenburg ermöglichen. Außerdem sind die Linien 333, 335 und 336 auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

➤ **Oberflächenentwässerung**

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

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

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

1 Ing.-Büro Heinzelmann (27.02.2020): Erschließung B-Plan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ Gem. Wiefelstede, OT Heidkamp“. Entwässerungskonzept, 1. Änderung Projektnr.: 1549. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.

Das Entwässerungskonzept ist Grundlage für diesen Bebauungsplan und wird entsprechend beachtet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer ist auf Grundlage des v.g. Entwässerungskonzeptes rechtzeitig zu beantragen. Erforderliche wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind vor einer Bebauung des Plangebietes herzustellen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

➤ **Schmutzwasser**

In der K346 verläuft eine Schmutzwasserkanalisation DN 200 mit Endschacht vor dem Plangebiet. Die Schmutzwasserentsorgung des Restaurants und der Pension ist laut Planunterlagen in Richtung Norden an die Kanalisation der angrenzenden Siedlungsflächen angeschlossen.

Gemäß Entwässerungskonzept² ist folgende Schmutzwasserentsorgung vorgesehen: Das anfallende Schmutzwasser des Neubaus soll über einen neuen Hausanschluss in den Kanal in der K346 entwässert werden. Die Schmutzwasserentsorgung des Bestandes wird neu geregelt, da sie aktuell über das Grundstück Marienburger Straße 7B entwässert. Sie soll mit an den neuen Hausanschluss angeschlossen werden. Dafür müssen die alten Leitungen aufgenommen und die genaue Höhenlage des Schachtes nahe Marienburger Straße 7B festgestellt werden. Bei der Verlegung dieser Leitungen ist die Tiefenlage von Kreuzungen mit der geplanten Oberflächenentwässerungsanlage sowie sonstiger Versorgungsleitungen zu beachten. Die Möglichkeiten und Anforderungen dieses Entwässerungskonzeptes wurden im Verlauf der Planungen mit dem Landkreis Ammerland, der Haaren-Wasseracht und der EWE WASSER GmbH abgestimmt.

Ob ein Fettabscheider installiert ist oder dieser nachgerüstet werden muss, wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

➤ **Grundwasserschutz**

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

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

3.2.8 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

² Ing.-Büro Heinzelmann (27.02.2020): Erschließung B-Plan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ Gem. Wiefelstede, OT Heidkamp“. Entwässerungskonzept, 1. Änderung Projektnr.: 1549. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.

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

Verkehrslärm

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

Gewerbelärm

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

Mit den o.g. Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen aus umliegenden Tierhaltungsbetrieben sind nicht zu erwarten.

3.2.9 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet und seine Umgebungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt und prägen mit ihren Flächen sowie begleitenden Strukturen (Hecken, Gräben und Hofstellen) die Kulturlandschaft. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren und die zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit wird verkleinert.

Es handelt sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich, die jedoch unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzen. Die Abgabe der Flächen basiert auf Freiwilligkeit, wodurch wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Die Gemeinde Wiefelstede räumt der touristischen Entwicklung eine höhere Bedeutung gegenüber den Belangen und Bedarfen der Landwirtschaft ein. Somit stehen die Belange der Landwirtschaft der Planung nicht entgegen.

3.2.10 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

Bestandsbeschreibung

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

Im Norden schließt ein Eichenmischwaldbestand an das Plangebiet.

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

Eingriffsbeurteilung

Die Planung lässt eine zusätzliche überbaubare Fläche nordwestlich der bestehenden Gebäude zu. Insgesamt wird eine zusätzliche Versiegelung von etwa 500 m² auf bisheriger Hausgarten- und Ackerfläche planungsrechtlich zulässig.

Die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen für den Boden und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden in der Grünfläche im nördlichen Plangebiet durch Anlage einer Obstbaumwiese auf etwa 2.200 m² ausgeglichen.

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

Hinweise zum Artenschutz

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

3.2.11 Klimaschutz

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

Der Bebauungsplan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ trifft in diesem Sinne Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzen in diesem bereits durch bauliche Nutzungen vorbelasteten Raum und widerspricht den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die Neuaufstellung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und großräumiger Zusammenhänge. Außenbereichsflächen werden lediglich in geringem Umfang in Anspruch genommen und innergebietlich kompensiert.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebiets wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/Restaurant“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Das Sonstige Sondergebiet dient dem Betrieb und der Nutzung eines Restaurantbetriebes mit Außengastronomie sowie zwei Bettenhäusern. Zulässig sind:

- ein Restaurant mit Außengastronomie,
- ein Hotelbetrieb mit maximal 40 Betten,
- zwei Betreiberwohnungen,
- eine sonstige Wohnung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt, um für die baulich vorhandenen und zu erweiternden Anlagen eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes zu sichern.

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/Restaurant“ sind Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig, um eine ausreichende Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen. Die maximale Gebäudehöhe ist mit einer Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Zudem darf die Traufhöhe eine maximale Höhe von 6,5 m nicht überschreiten. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der Höhenentwicklung bestehender Gebäude im Quartier, sodass durch mögliche neue Baukörper keine baulichen Überformungen im Gebiet entstehen.

Die Baufelder des Restaurants werden bestandsorientiert mit 3 m Abstand zur nördlich und östlich gelegenen Wohnbebauung vorgegeben. Zum westlich bestehenden Bettenhaus wird der vorhandene Abstand von 5 m festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze des nordwestlich geplanten weiteren Bettenhauses beträgt 9,5 m im Osten zur Wohnbebauung sowie 4 m nördlich zur geplanten Kompensationsfläche „Obstbaumwiese“. Die Tiefe des geplanten Bauteppichs für den Neubau ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit 22 m vorgegeben.

Zum Schutz der Privatsphäre der Anwohner sowie zur Vermeidung von Lärmimmissionen durch Außenbereichsnutzungen in unmittelbarer Nähe der anliegenden Wohnbebauung werden zusätzliche Festsetzungen getroffen. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Schraffur) östlich, bzw. nördlich der Gebäude im Sonstigen Sondergebiet „Hotel/Restaurant“ sind Außenterrassen daher nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der K 346 nicht zulässig. Hierdurch soll der Straßenrandbereich von sichtversperrender Bebauung freigehalten werden.

Nebengebäude sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen aufgrund ihres untergeordneten Charakters auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können ebenfalls in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden und sind daher am südwestlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Somit bleibt eine gute Ausnutzung und Gestaltungsmöglichkeit auf den Grundstücken erhalten.

4.3 Verkehrsflächen

Zur Sicherung eines einsehbaren Verkehrsraumes ist ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb des im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiches am „Alten Postweg“ zulässig. Im westlichen Abschnitt gilt ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

4.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schutz vor Gewerbelärm

Zur Ermittlung der gewerblichen Geräuschimmissionen wurden die Auswirkungen der Parkplätze der Gaststätte und des vorhandenen und geplanten Hotelbetriebes sowie die Außen-sitzplätze und die Lüftungsanlagen geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Nachbarschaft folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind:

a) Aktiver Schallschutz

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schallschutz ist eine geschlossene Lärmschutzwand (z. B. Holzwand) herzustellen. Die Wand muss eine Höhe von mindestens 2,50 m, eine Länge von mindestens 16,00 m sowie ein Flächengewicht von mindestens 20 kg/m² aufweisen. Sie muss im Bodenbereich geschlossen sein sowie an die Gebäude schalldicht anschließen.

b) Einschränkung der Parkplatznutzung

Die gekennzeichneten Stellplätze mit der **Ordnungs-Nr. 1** dürfen im Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr nicht genutzt werden.

Die Parkplätze für die Gaststätte sind vorrangig in dem westlichen Bereich der gekennzeichneten Stellplätze mit der **Ordnungs-Nr. 2** anzulegen.

c) Aufenthaltsräume des Hotels

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) sind zur parkplatzabgewandten Seite auszurichten oder mit nicht offenbaren Fenstern und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

d) Ausnahmen

Abweichungen von den Festsetzungen a,b,c sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.

Schutz vor Verkehrslärm

Die Prognoseergebnisse haben ergeben, dass die Orientierungswerte für das geplante Sondergebiet an den am stärksten belasteten Baugrenzen tagsüber um bis zu 6 dB(A) überschritten werden und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Aufgrund der Verkehrsgeschäftsbelastung sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktiver Schallschutz kommt nicht in Frage, da eine Einsehbarkeit des Hotel- und Restaurantbetriebes erforderlich ist. Die Gemeinde nimmt die Überschreitungen aufgrund der Vorbelastung in Kauf und wird folgende im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen festsetzen:

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

a) **Lärmpegelbereiche**

Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen, die Neubauten gleichkommen, dürfen die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (falls geplant)
I	≤ 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Zulassungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen.

b) **Außenwohnbereiche**

Im Lärmpegelbereich V sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nicht zulässig.

Im Lärmpegelbereich III und IV sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) in den ausgewiesenen Flächen zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) zu schützen.

Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

c) **Schlafräume**

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume im mit S2 gekennzeichneten Bereich im westlichen Baufeld, sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume in den mit **S1** gekennzeichneten südlichen Bereichen der jeweiligen Baufelder sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

4.5 Grünordnerische Maßnahmen

Die Wallhecke am nördöstlichen Plangebietsrand wird, soweit sie sich innerhalb des Plangebietes befindet, in die Grünfläche integriert und gemäß § 9 (6) BauGB als geschützter Landschaftsbestandteil nachrichtlich übernommen.

Als innergebietlicher Ausgleich wird im nördlichen Plangebiet eine bisherige Sandackerfläche in einer Größenordnung von etwa 2.200 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hier soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Die Fläche wird mit einer artenreichen standortgerechten Wildwiesenmischung eingesät und mit 14 Obstbäume, Hochstämme (Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschge, Süßkirsche, Quitte in geeigneten Sorten), zweireihig versetzt in Pflanzabständen von 10 m bepflanzt. Der Unterwuchs ist einmal und maximal 2 x jährlich nicht vor Juni zu mähen.

Auf der östlich gelegenen Anpflanzfläche sind aus Gründen des Sichtschutzes auf der privaten Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauG einreihig mittelwüchsige Ahornbäume ((Spitzahorn - *Acer platanoides* in geeigneten Sorten), Hochstämme, 3 x v, StU 16-18, Abstand 3 m), zu bepflanzen.

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

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	5.649 m²
Sonstiges Sondergebiet „Hotel/Restaurant“	3.308 m ²
Private Grünfläche	2.341 m ²
Davon: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.281 m ²
Zweckbestimmung: „Obstbaumwiese“	1.834 m ²
Zweckbestimmung: „Regenrückhaltung“	447 m ²
Davon: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	60 m ²
Schutzobjekt Wallhecke (nachrichtlich übernommen; Länge ca. 45 m)	163 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über vorhandene und ggf. zu erweiternde Anlagen.

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

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

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

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

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	18.03.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	11.06.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	25.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	16.04.2019
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	12.04.2019 10.05.2019
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	09.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	11.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	11.06.2020 – 27.07.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	19.06.2020 – 27.07.2020
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	11.06.2020 – 27.07.2020
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 149



NWP Planungsgesellschaft mbH,
 Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Wiefelstede, den

 Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

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

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

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Wiefelstede erstellt den Bebauungsplan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“, um die Erweiterung eines Restaurants mit Bettenhaus am westlich Rand des Ortsteils Heidkamp planungsrechtlich abzusichern.

Dafür setzt der Bebauungsplan nördlich entlang der K 346 (Alter Postweg) auf etwa 0,5 ha ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel/Restaurant“ fest.

Nördlich anschließend werden für mögliche Ausgleichsansprüche für Natur und Landschaft und als landschaftlicher Puffer ca. 0,2 ha Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zweckbestimmung Regenrückhaltung und Zweckbestimmung Obstbaumwiese) festgesetzt.

Weiterhin wird für eine Sichtschutzbepflanzung eine private Grünfläche mit Anpflanzgebot festgesetzt.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, erfasst und es wird dargelegt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Dabei werden vorangestellt die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes, z.B. aus der Raumordnung, zwingende Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz, sonstige beachtlichen Ziele und anschließend die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Ziele geprüft.

1.2.1 Zu beachtende Umweltziele der Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm und im regionalen Raumordnungsprogramm sind keine, das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung überlagernden Ziele (Vorranggebiete) der Umweltbelange (z.B. Natur und Landschaft, Grünlandbewirtschaftung, Erholung, Bodenabbau, Trinkwassergewinnung) festgelegt.

1.2.2 Maßgaben zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

2 Natura 2000

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

□ Wallhecken

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

□ Sonstige Schutzgebiete

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

1.2.3 Zu beachtenden Ziele des Artenschutz – Artenschutzprüfung (ASP)

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

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁴. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

⁴ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)⁵: Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁶, liegt ein Verstoß gegen

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

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten

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

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

betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung

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

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

Relevante Arten, Situation im Plangebiet

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

Europäische Vogelarten:

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

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

Fledermäuse:

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

Sonstige Arten:

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

Prüfung der Verbotstatbestände

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

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

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

Alters und Ziersträucher). Betroffenheiten einzelner vorkommender Brutvögel können nicht ausgeschlossen werden. Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat.

Falls dieser Zeitraum auf der Umsetzungsebene nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

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

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

Artenschutzrechtliches Fazit

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

1.2.4 Weitere zu berücksichtigende Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

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

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
<p>§ 1 (5) BauGB: Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p>	<p>Die für die Umwelt, für den Klimaschutz und für das Orts- bzw. Landschaftsbild wertgebenden Gehölze, insbesondere die Wallhecke werden erhalten.</p> <p>Die zulässige Grundstücksbebauung schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.</p>
<p>§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	<p>Die Planung schließt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsrand an, so dass der Verbrauch freier Landschaft gering bleibt.</p>
<p>§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p>	<p>Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch entsprochen, dass die für den Klimaschutz wertgebenden Gehölzbestände einschließlich der Wallhecke in die Grünfläche integriert und somit erhalten werden.</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Ziele werden insofern berücksichtigt, als das die wertgebenden Landschaftsbestandteile in die Grünfläche integriert und somit erhalten werden.</p> <p>Soweit durch die Erweiterung des Baugrundstückes erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht vermieden werden können, werden diese nach den Maßgaben der Eingriffsregelung minimiert und in der Grünfläche innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.</p>

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Soweit durch die Erweiterung des Baugrundstückes erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens nicht vermieden werden können, werden diese nach den Maßgaben der Eingriffsregelung in der Grünfläche des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen zur Bodenaufwertung (Nutzungsextensivierung und Obstbaumpflanzungen) ausgeglichen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden.	Die Auswirkungen auf das Grundwasser und auf den Wasserhaushalt werden durch Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung gering gehalten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
Zweck dieses Gesetzte ist den Wald a. wegen seinen wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. (§ 1 NWaldLG Nr. 1)	Es wird keine Waldfläche überplant. Durch Festsetzung der Grünfläche wird ein umfangreicher Übergangsbereich zum nördlich an das Plangebiet anschließenden Eichenmischwald gesichert.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
Der Landschaftsrahmenplan ⁸ formuliert keine konkreten Ziele für das Plangebiet.	

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

⁸ Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan: 1995.

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Derzeitiger Zustand

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden im August 2018 die Biotoptypen nach Drachenfels⁹ erfasst¹⁰.

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

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

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

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der aktuelle Zustand für Tiere, Pflanzen und die aktuelle Vielfalt wird bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich zunächst weiterhin bestehen bleiben.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

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

Bodentyp ist Mittlerer Gley-Podsol¹³. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens, z.B. als Suchraum für schutzwürdige Böden oder auf Grund der Naturnähe des Bodens¹⁴, liegt nicht vor.

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

¹⁰ Siehe Anhang: Abbildung Biotoptypen und Nutzungen

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

¹² Biotopcode gemäß Drachenfels

¹³ NIBIS Kartenserver, Zugriff 05.04.2019

¹⁴ Vgl. Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Mittlerer Grundwasserhochstand wird mit 7 dm u. GOF und der mittlere Grundwassertiefstand mit 14 dm u. GOF angegeben. Bei einer Rate von 151-200 mm/a.¹⁵ ist keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung erkennbar.

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

Oberflächengewässer sind nicht ausgeprägt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist lokalklimatisch dem Übergangsbereich des Freilandklimas zum Siedlungsbereich zuzuordnen. Eine besondere lufthygienische Belastungssituation liegt nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

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

¹⁵ NIBIS Kartenserver, Zugriff 05.04.2019
vgl. Grundwassermessstelle Heidkamp 1 (UTM Zone 32, Ostwert 443421, Nordwert 5893993), Messbezugspunkt 12,25 m ü. GOK: hier wird ein Grundwasserflurabstand des Grundwasserkörpers von 3,22 m u. GOK (1977-2017) angegeben (Stand 04.08.2017), MU Umweltdaten, Zugriff 28.03.2019

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Bestimmend für das Schutzgut Mensch sind die Schutzansprüche der Wohnnutzungen von Heidkamp¹⁶.

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgüter sind im Plangebiet die baulichen Anlagen (Gaststätte und Hotel) sowie der Parkplatz und die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Immobilien zu nennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist kurz- bis mittelfristig mit einem Fortbestand der Sachgüter auszugehen.

2.1.8 Wechselbeziehungen

Derzeitiger Zustand

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

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

¹⁶ itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (17.02.2020): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 149 der Gemeinde Wiefelstede am Alten Postweg 6 in 26215 Heidkamp.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

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

- Vergrößerung der Baufläche für Hotel und Restaurant
- Zusätzliche zulässige Versiegelung von ca. 500 m²
- Entwicklung des Übergangsbereichs von freier Landschaft zum Ortsteil Heidkamp als Obstbaumwiese

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

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

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Flächenversiegelung stellt einen dauerhaften Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar und ist in dieser Größenordnung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Einschränkungen der biologischen Vielfalt sind auf Grund der betroffenen Habitatqualitäten nicht zu erwarten.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Durch Flächenversiegelung werden sämtliche Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Regelungsfunktion, Filter- und Pufferfunktion, Archivfunktion) dauerhaft unterbunden. Dadurch werden im Sinne der Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden begründet. Ein im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigender besonderer Schutzbedarf des Bodens ist nicht relevant¹⁷.

Durch die Lage des Plangebietes im Zusammenhang mit dem Siedlungsrand von Heidkamp bleibt der Flächenbedarf bzw. der Verbrauch freier Landschaft für das Sondergebiet auf 675 m² beschränkt.

In der festgesetzten Grünfläche wird durch die hier vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere durch die Entwicklung einer Obstbaumwiese (s.u.), ein landschaftsgerechter Übergang von der freien Fläche zum Siedlungsrand begründet.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

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

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

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

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

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

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

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

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

Nach dem vorliegenden Schallgutachten¹⁸ begründet das Vorhaben an einzelnen Immissionsaufpunkten in den Nachtstunden eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, so dass Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

¹⁷ Vgl. Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

¹⁸ itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (17.02.2020): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 149 der Gemeinde Wiefelstede am Alten Postweg 6 in 26215 Heidkamp.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

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

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich.

Besondere Wechselwirkungen sind nicht betroffen, so dass die Wechselwirkungen bereits durch die schutzgutbezogene Betrachtung der vorstehenden Kapitel ausreichend repräsentativ berücksichtigt sind.

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Schallschutz:

Pflanzabstand 3 m, bepflanzt.

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

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

Sichtschutzpflanzung:

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

Regenrückhaltung:

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

Weitere Maßnahmen:

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

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

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

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

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Vogeltötungen hat die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung versiegelungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen und für den Boden.

plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Anlage einer Obstbaumwiese:

Als innergebietslicher Ausgleich wird im nördlichen Plangebiet eine bisherige Sandackerfläche in einer Größenordnung von 2.200 m² in die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Regenrückhaltung und Obstbaumwiese integriert.

Die Fläche wird mit einer für das nordwestdeutsche Tiefland geeigneten artenreichen Regiosaatgutmischung eingesät und mit 14 Obstbäume, Hochstämme (Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschge, Süßkirsche, Quitte in geeigneten Sorten), zweireihig versetzt in Pflanzabständen von 10 m bepflanzt.

Der Unterwuchs ist mindestens einmal und maximal 2 x jährlich nicht vor Juni zu mähen.

Naturnahe Gestaltung und extensive Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens:

Die private Grünlandfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung ist naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Geländetiefen naturnah zu gestalten, mit einer für das nordwestdeutsche Tiefland geeigneten artenreichen Regiosaatgutmischung einzusäen und extensiv, maximal einmalige Mahd pro Jahr außerhalb der Vegetationsperiode, zu

pflegen. Unterhaltungsmaßnahmen nach den für die Regenrückhaltung erforderlichen Erfordernissen sind zulässig.

Fazit zur Eingriffsregelung

Durch Umwandlung der Ackerfläche in eine extensiv gepflegte Obstbaumwiese und durch naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens werden die Bodenfunktionen und die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf 2.200 m² aufgewertet.

Damit ist der vollständige Ausgleich der Flächenversiegelung von 500 m² Acker- und Ziergartenfläche sichergestellt.

Es verbleibt kein Defizit, weitergehende Maßnahmen zur Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Der Plan begründet keine besonders unfall- oder katastrophenträchtigen Vorhaben.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biototypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie,
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz,
 - Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.
- Die Eingriffsbeurteilung erfolgt nach dem Niedersächsischen Städtetag (2013).

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.¹⁹

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

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

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

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

Im Norden schließt ein Eichenmischwaldbestand an das Plangebiet.

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

Die Planung lässt eine zusätzliche überbaubare Fläche nordwestlich der bestehenden Gebäude zu. Insgesamt wird eine zusätzliche Versiegelung von etwa 500 m² auf bisheriger Hausgarten- und Ackerfläche planungsrechtlich zulässig.

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

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

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

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (17.02.2020): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 149 der Gemeinde Wiefelstede am Alten Postweg 6 in 26215 Heidkamp,
- Ing.-Büro Heinzelmann (27.02.2020): Erschließung B-Plan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ Gem. Wiefelstede, OT Heidkamp“. Entwässerungskonzept, 1. Änderung Projektnr.: 1549. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen
- Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan
- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkartenserver
- Niedersächsischen Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Überbauung zusätzlicher überbaubarer Fläche von etwa 400 m ² . Mögliche baubedingte Wirkfaktoren (Erschütterungen, Lärm, Bewegungen) bleiben auf die Bauphase beschränkt und begründen keine erheblichen Umweltauswirkungen
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Versiegelungsbedingte dauerhafter Verlust von 500 m ² Hausgarten- und Ackerfläche.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen zu erwarten die hier nicht näher zu quantifizieren sind und nach den Regelwerken der eingesetzten Bautechnik reduziert sind. Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht begründet.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Die Planung begründet keine Abfallaufkommen, die sich auf die Umwelt erheblich auswirken könnten.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Die Planung begründet keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Die Planung begründet keine erheblichen Umweltauswirkungen durch kumulierende Wirkungen.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Klima werden nicht begründet.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Die Planung begründet keinen Einsatz bestimmter erheblich umweltgefährdender Stoffe.

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

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Inanspruchnahme von Sandacker und Ziergarten, versiegelungsbedingter dauerhafter Lebensraumverlust für Tiere wird durch Anlage einer Obstbaumwiese im Plangebiet ausgeglichen.
Pflanzen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Inanspruchnahme von Sandacker und Ziergarten, versiegelungsbedingter dauerhafter Lebensraumverlust für Pflanzen wird durch Anlage einer Obstbaumwiese im Plangebiet ausgeglichen.
Fläche	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Kleinflächiger Verlust freier Fläche (ca. 675 m²) am westlichen Siedlungsrand von Heidkamp.
Boden	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Versiegelungsbedingter dauerhafter Funktionsverlust wird durch Bodenaufwertungsmaßnahmen im Plangebiet (Anlage einer Obstbaumwiese) im Plangebiet ausgeglichen
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Regenrückhaltung zur Minimierung der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der Plan begründet neben der in der Bauphase eingesetzten Fahrzeug und Maschinenteknik und der in der Betriebsphase allgemein eingesetzten Haustechnik keine besonderen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der Plan begründet neben keine erheblichen Klimaauswirkungen den Auswirkungen im Mikroklima keine besonderen Auswirkungen auf das Klima.

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Die Planung begründet keine konkreten besonders emissions-trächtigen Vorhaben. Auswirkungen durch Parkplatzverkehr werden durch Schallschutzmaßnahmen minimiert.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Planung begründet keine konkreten besonders abfall- und abwasserträchtigen Vorhaben.
f) Nutzung erneuerbarer Energien													
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Planung begründet keine besonders energieträchtigen Vorhaben. Allgemein sind auf der Umsetzungsebene die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Besondere Ziele der Landschaftsplanung sind nicht betroffen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Besondere Ziele sonstiger Pläne sind nicht betroffen.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine Auswirkungen auf weitere Wechselwirkungen ersichtlich.

Anlage: Biotypenplan und Nutzungen

