

An die
Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

Montag, 07.09.2020, um 17:00 Uhr,

im in der Mensa der Oberschule Wiefelstede, Am Breeden 7-9, 26215 Wiefelstede, statt.

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder
- 3 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
- 5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Genehmigung der Niederschrift vom 15.06.2020
- 8 380-kV-Leitung Conneforde-Cloppenburg-Merzen - Maßnahme 51a
Vorstellung der Maßnahme durch die TenneT TSO GmbH
Vorlage: B/1629/2020

Öffnungszeiten Rathaus:

montags - freitags von 08:30 - 12:00 Uhr;
donnerstags 14:00 - 17:30 Uhr

zusätzliche Öffnungszeiten Bürgerbüro
samstags von 10:00 – 12:00 Uhr

Weitere Termine für Bürgerbüro und Rathaus
nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

LzO Rastede
Raiffeisenbank Wiefelstede
OLB Wiefelstede

Internet:

<http://www.wiefelstede.de>

IBAN

DE22 2805 0100 0043 3200 50
DE33 2806 0228 0100 0012 00
DE29 2802 0050 1681 7215 00

Gläubiger-ID:

DE78ZZZ00000081306

BIC

SLZODE22XXX
GENODEF1OL2
OLBODEH2XXX

- 9 Aufbau eines Nahwärmenetzes im Neubaugebiet "Grote Placken" in Wiefelstede
Vorlage: B/1611/2020
- 10 125. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 149),
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B/1606/2020
- 11 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Heidkamp, Hotel und Restaurant",
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen
Träger
öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/1605/2020
- 12 134. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 152);
hier: a) Änderungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1604/2020
- 13 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 "Solarpark Gristede";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/1603/2020
- 14 Neuaufstellung/Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde
Wiefelstede
Vorlage: B/1591/2020
- 15 Erstellung einer Windpotenzialstudie für die Gemeinde Wiefelstede;
hier: Antrag der CDU-Fraktion auf Einstellung der Arbeiten und entsprechende
Analyse in enger Abstimmung mit der Regionalen Raumordnung des Landkreises
Ammerland
Vorlage: B/1607/2020
- 16 Antrag von Ratsmitglied René Schönwälder zum Klimacheck in
Verwaltungsvorlagen
Vorlage: B/1601/2020

- 17 Einwohnerfragestunde
- 18 Anfragen und Anregungen
- 19 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung
Tobias Habben

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1629/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**380-kV-Leitung Conneforde-Cloppenburg-Merzen - Maßnahme 51a
Vorstellung der Maßnahme durch die TenneT TSO GmbH**

Beratungsfolge: Bau- und Umweltausschuss	Sitzung am: 07.09.2020	öffentlich
--	----------------------------------	------------

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Das aktuelle Bundesbedarfsplangesetz von 2015 benennt 43 Vorhaben, die für eine sichere Stromversorgung dringend benötigt sind. Diese Projekte umfassen etwa 2.550 km neue Höchstspannungsleitungen, sowie eine Verstärkung des bestehenden Netzes auf rund 1.300 km. Das Leitungsbauprojekt Conneforde – Cloppenburg – Merzen ist als Vorhaben Nr. 6 Teil des Bundesbedarfsplanes und wurde von der Bundesnetzagentur im Netzentwicklungsplan 2030 bestätigt. TenneT hat daher den gesetzlichen Auftrag, das Projekt zu realisieren.

Nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens und Festlegung des Trassenkorridors durch landesplanerische Feststellung vom 22.10.2018 (sh. Karte in der Anlage) folgt nun das Planfeststellungsverfahren mit Festlegung des genauen Verlaufs der neuen Leitung.

Die Maßnahme 51 a Conneforde - Cloppenburg wird in der Sitzung von Vertretern der TenneT TSO GmbH vorgestellt.

Finanzierung:

entfällt

Vorschlag / Empfehlung:

Der Ausschuss nimmt die Vorstellung der Maßnahme 51a Conneforde – Cloppenburg zur Kenntnis.

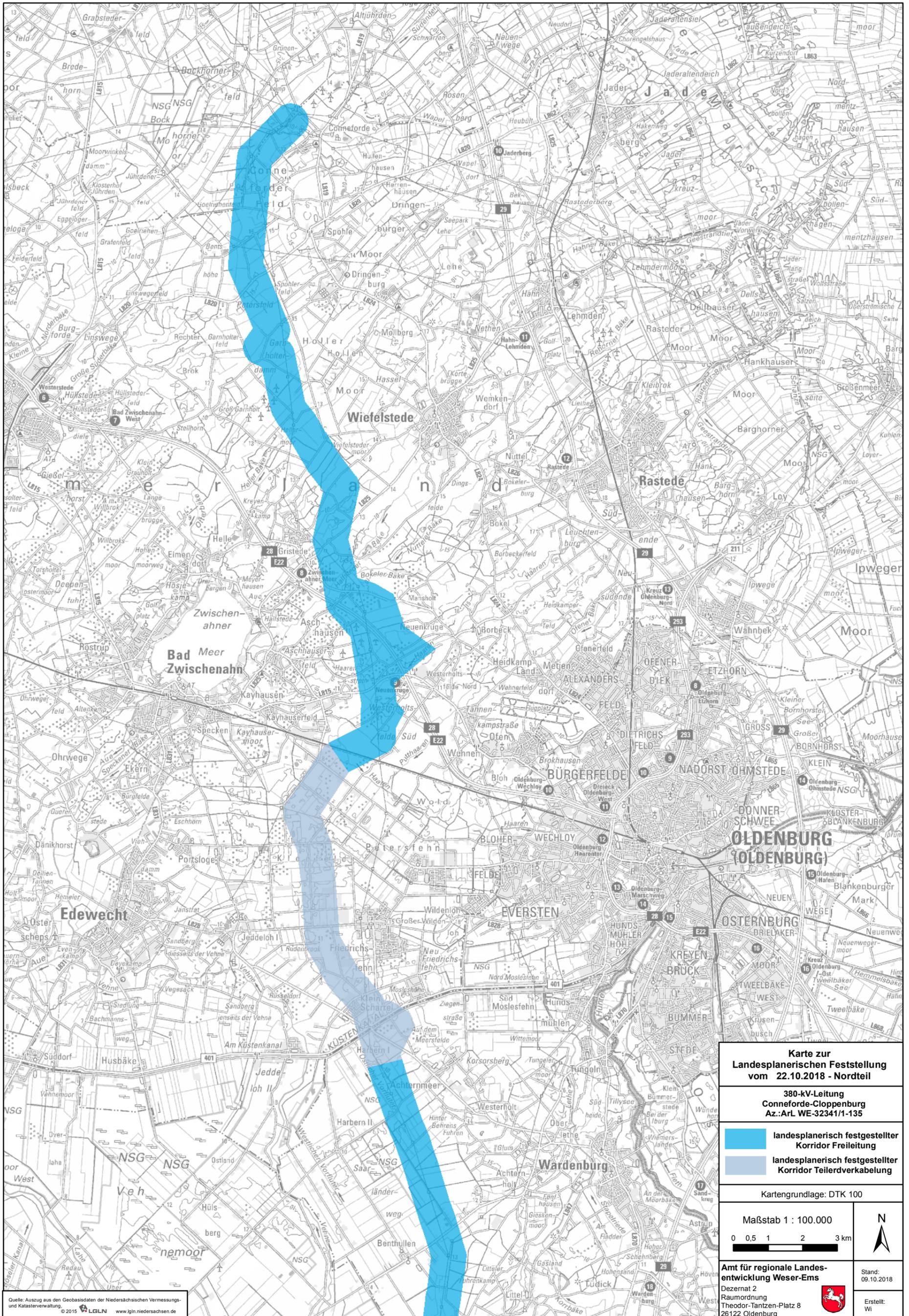
Anlagen:

Landesplanerische_Feststellung_Karte_Teil_Nord

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachbereichsleiter



Karte zur Landesplanerischen Feststellung vom 22.10.2018 - Nordteil

**380-kV-Leitung
Conneforde-Cloppenburg
Az.:ARL WE-32341/1-135**

 landesplanerisch festgestellter Korridor Freileitung

 landesplanerisch festgestellter Korridor Teilerdkabelung

Kartengrundlage: DTK 100

Maßstab 1 : 100.000

0 0,5 1 2 3 km



Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
Dezernat 2
Raumordnung
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg

Stand: 09.10.2018
Erstellt: WI

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 LGLN www.lglniedersachsen.de

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1611/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufbau eines Nahwärmenetzes im Neubaugebiet Grote Placken in Wiefelstede

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	07.09.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.09.2020	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die Fraktion Bündnis '90/Die Grünen hat für das neue Baugebiet „Grote Placken“ beantragt, zu prüfen, ob der Aufbau eines Nahwärmenetzes unter Verwendung regenerativer Energien im Neubaugebiet Grote Placken umgesetzt werden könnte. Die Verwaltung hat in der Vergangenheit dazu ausgeführt, dass der Aufbau eines solchen Netzes nur sukzessive erfolgen könne, da das gesamte Baugebiet auch in Bauabschnitten realisiert werden soll. Verwaltungsseitig wurde die Auffassung vertreten, dass ein solches Vorhaben nicht wirtschaftlich dargestellt werden könne. Auf Vorschlag der Verwaltung wurde dem Antrag der Fraktion Bündnis '90/Die Grünen nicht entsprochen.

Unabhängig von dieser Beschlusslage wurden verwaltungsintern Überlegungen angestellt, dennoch zu einer alternativen Energieversorgung im Neubaugebiet „Grote Placken“ zu kommen. In diesem Zusammenhang wurden Gespräche mit dem regionalen Energieversorger zum Thema Nahwärmenetze geführt.

Die Vertreter des regionalen Versorgers führten aus, dass der Aufbau eines Nahwärmenetzes auch bei abschnittsweiser Erschließung des Gebietes wirtschaftlich dargestellt werden kann. Hierfür werden bei Realisierung der ersten Bauabschnitte zunächst sogenannte Hot-Mobils zur Versorgung der ersten Wohneinheiten eingerichtet und erst, nachdem ausreichend zu beheizender Wohnraum geschaffen wurde, wird die ortsfeste Versorgung in Form einer Heizzentrale gebaut – wobei der Flächenverbrauch hierfür überschaubar sei.

Verwaltungsseitig wurde den Vertretern mitgeteilt, dass der sogenannte KfW 55-Standard als Mindestanforderung an die im Gebiet zu errichtenden Häuser gestellt werde. Die Vertreter des regionalen Versorgers erklärten, dies sei problemlos umzusetzen. Über den eingesetzten Energieträger und den entsprechenden Primärenergiefaktor könne die Energieeffizienz der Gebäude mit gesteuert werden. Standardmäßig werden die Heizzentralen (BHKW) mit Erdgas betrieben. Durch Anteile von z.B. Biomethan könnten hier auch höhere Standards und ein teilweiser Verzicht auf fossile Brennstoffe erreicht werden; dies würde jedoch die

Betriebskosten entsprechend erhöhen. Grundsätzlich könne gesagt werden, dass der Gesamtenergiebedarf, d.h. die für die Beheizung aller Gebäude erforderliche Menge an Erdgas, bei Betrieb einer zentralen Heizanlage, gegenüber der dezentralen Wärmeversorgung mit Heizungsanlagen in jedem Haus, reduziert werde. Darüber hinaus können bei einem Baugebiet in der Größenordnung „Grote Placken“ jährlich ca. 50 bis 60 Tonnen CO₂ eingespart werden und somit ein erheblicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Die Gasversorgung müsste bei einer Umsetzung eines solchen Konzeptes nur bis zum zentralen Heizgebäude geführt werden.

Als Vorteile für die Grundstücks-/Hauseigentümer ergeben sich, wie bereits von der Verwaltung ausgeführt wurde, Kosteneinsparungen durch weniger Flächenverbrauch für den Heizungsraum, Verzicht auf die Installation einer Heizungsanlage und der erforderlichen Abgasanlage (Schornstein), sowie Einsparung des Gasanschlusses. Darüber hinaus liegen Wartung, Instandhaltung und Betrieb der Anlage beim Betreiber des Nahwärmenetzes.

Im Verlaufe des Gesprächs wurden weitere Möglichkeiten der Hausinstallationen in Richtung Smartliving und Elektromobilität dargestellt. Diese sollen in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses nochmals erläutert werden.

Als Beispiele für bereits umgesetzte Nahwärmeversorgungskonzepte wurde ein Projekt in Worpswede, wie auch im Bereich Oldenburg-Eversten genannt. Ebenso soll die Wärmeversorgung des Baugebietes Apen-Hengstforde über ein Nahwärmenetz erfolgen.

Bei der Umsetzung eines entsprechenden Nahwärmeversorgungskonzeptes und dem Ausbau eines Nahwärmenetzes hätten die Grundstückseigentümer die Verpflichtung, sich an das Nahwärmenetz anschließen zu lassen. Dieser Anschlusszwang wird verwaltungsseitig mittlerweile nicht mehr als problematisch angesehen, da die Installation des Nahwärmenetzes für den Endverbraucher wirtschaftliche Vorteile habe. Dies wird ebenfalls in der Bau- und Umweltausschusssitzung dargestellt. Um den Anschlusszwang zu umgehen hätten die Grundstücks-/Hauseigentümer alternativ nur noch die Möglichkeit, andere regenerative Energien (Erdwärme, Luftwärme oder Pelletheizung) zu installieren, wodurch ein weiterer Verzicht auf fossile Brennstoffe erreicht werden würde. Entsprechende Regelungen sind dann in den einzelnen Kaufverträgen aufzunehmen.

Die Vertreter des Regionalversorgers werden ein mögliches Konzept zur Nahwärmeversorgung im Baugebiet „Grote Placken“ in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.09.2020 vorstellen.

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss des Rates der Gemeinde Wiefelstede beschließt, das Neubaugebiet „Grote Placken“ nicht flächendeckend mit Erdgasversorgungsleitungen auszustatten, sondern mit einem Nahwärmenetz. Der Verwaltungsausschuss des Rates der Gemeinde Wiefelstede beschließt weiter, die Ausschreibung des Nahwärmenetzes

für das Neubaugebiet „Grote Placken“ und beauftragt die Verwaltung das Verfahren durchzuführen.

Anlagen:

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Sachbearbeiter/in

Fachdienstleiter

Fachbereichsleiter

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1606/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

125. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149),

- hier: a) **Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger sowie von privater Seite**
b) **Feststellungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	07.09.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.09.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	21.09.2020	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 125. Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 125. Flächennutzungsplanänderung lag in der Zeit vom 19.06.2020 bis einschließlich 27.07.2020 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 11.06.2020. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 11.06.2020 – 27.07.2020 auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2020 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Entwurf der 125. Flächennutzungsplanänderung einschließlich der Begründung sind beigelegt. Die Änderungen und Ergänzungen wurden farblich markiert.

Zu diesen TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter stellt der Rat die 125. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.**

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Planzeichnung Endfassung
- Begründung Endfassung

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathammer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede
125. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 24.07.2020	Zu obengenannter 125. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Landkreises Ammerland keine grundsätzlichen Bedenken. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird hier auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 149 hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung wird in Kapitel 3.2.1 um die nebenstehenden Hinweise ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p><u>Auszug aus der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 149</u></p> <p>Der Bebauungsplan enthält zum Schutz vor Gewerbelärm auch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB.</p> <p>Unter anderem soll mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 b die Parkplatznutzung eingeschränkt werden. Die gekennzeichneten Stellplätze mit der Ordnungsnummer 1 dürfen danach 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 Ordnungsnummer 2 anzulegen. Auch ist gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 a aktiver Schallschutz innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schallschutz in Form einer geschlossenen Holzwand herzustellen. Die Wand muss dabei eine Höhe von mindestens 2,50 m und eine Länge von mindestens 16,00 m aufweisen. Laut Planunterlage muss sie jeweils an die jeweiligen Gebäude anschließen.</p> <p>Fraglich ist, wie diese Festsetzung umgesetzt werden soll. Ich empfehle hier dringend, die Festsetzung auch in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Anlagenbetreiber aufzunehmen.</p> <p>Gleiches gilt auch für die Flächen, auf denen Außenterrassen nicht zulässig sein sollen, insbesondere im Grenzabstandsbereich zu der Bebauung an der Marienburger Straße.</p>	<p>Die Hinweise zur Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen zum Gewerbelärm basieren auf der schalltechnischen Untersuchung des Büros Itap und sichern die grundsätzliche Konfliktbewältigung.</p> <p>Die abschließende Regelung des Schallschutzes und Festlegung detaillierter Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, wenn die konkrete Objektplanung vorliegt.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 149 sind für das künftige Bauvorhaben bindend. Aufgrund der detaillierten Festsetzungen wird ein städtebaulicher Vertrag nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Siehe oben.</p>

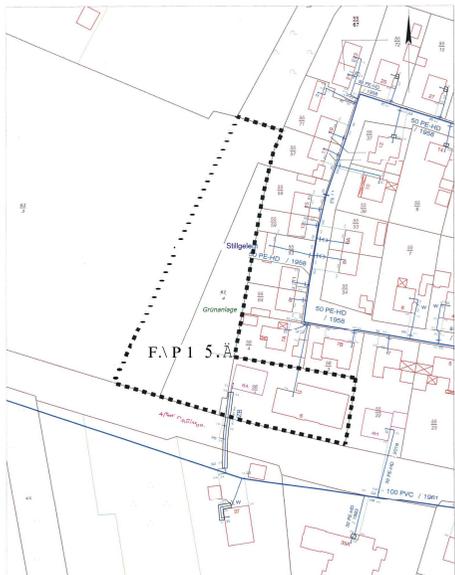
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Zur textliche Festsetzung Nr. 3.6 empfehle ich, die Planzeichenfestsetzung für Schlafräume S.1 und S.2 um einen Hinweis auf die textliche Festsetzung 5.2 c zu ergänzen.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird folgendes ausgeführt:</p> <p>Für die immissionsschutzrechtliche Bewertung ist eine schalltechnische Untersuchung (3538-19-a-pw) durch die ITAP GmbH in der Fassung vom 17.02.2020 durchgeführt worden.</p> <p>Es wurden verkehrliche als auch gewerbliche Lärmimmissionen an der Nachbarbebauung wie auch innerhalb des Plangebietes untersucht. Die Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm lassen sich nur unter Schallschutzmaßnahmen sicherstellen. Für die Verkehrslärmimmissionen sind passive Lärmschallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Hierzu folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Textliche Festsetzung 5.1 a: Es werden nicht alle Anforderungen aus dem Gutachten für die Lärmschutzwand übernommen. Folgende Formulierung wird vorgeschlagen: - Textliche Festsetzung 5.1 b: Die Stellplätze der Gaststätte sollten auf jeden Fall im westlichen Bereich (Ordnungsnummer 2) angelegt werden, um einer erhöhten Störwirkung aufgrund der erhöhten Stellplatzwechsel entgegenzuwirken. - Textliche Festsetzung 5.1 c: Ich bitte, wie folgt zu formulieren: Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) (des geplanten Hotelgebäudes) sind zur parkplatzabgewandten Seite auszurichten oder mit nicht offenbaren Fenstern und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. S. hierzu auch Anmerkung auf Seite 4 - Textliche Festsetzung 5.2 a: Statt Genehmigung bitte ich das Wort Zulassungsverfahren zu wählen. Ggf. sollte hier hinzugefügt werden, dass diese Anforderungen, zu erfüllen sind; es sei denn, eine sofortige Umsetzung auch in Bestandsgebäuden ist gewünscht. 	<p>Der Hinweis wird in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zu den gutachterlichen Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu den Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>- Textliche Festsetzung 5.2 b: Die Anforderungen bezüglich der Außenwohnbereiche ist an die Lärmpegelbereiche gebunden worden. Im Lärmpegelbereich V werden sie gänzlich ausgeschlossen, im Lärmpegelbereich IV werden sie nur auf der geräuschabgewandten Seite oder baulich geschützt zugelassen. Für Mischgebiete gelten tags 60 dB(A) als Orientierungswert gemäß DIN 18005-1. Der Lärmpegelbereich III weist jedoch als maßgeblichen Außenlärmpegel mehr als 60 - 65 dB(A) auf. Damit wird auch hier der Orientierungswert überschritten. Daher sollte der Lärmpegelbereich III mit in die Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>- Textliche Festsetzung 5.2 c, erster Absatz: Folgende Korrektur bitte ich durchzuführen: bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Im Abschnitt zu S2 sollte beispielsweise und im Abschnitt zu S1 sollte z. B. entfernt werden.</p> <p>Anmerkungen:</p> <p>An dem vorhandenen Pensionsgebäude mit 8 Zimmern sind die Immissionsorte 6 a - 6 d in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt worden. Der Immissionsort 6 b liegt hier auf der Gebäuderückseite (Nordansicht). Mit der 1. Nachtragsgenehmigung zu B 342/2019 (Neubau einer Gästepension - hier Änderungen in den Grundrissen) sind die dort liegenden Fenster im Obergeschoss jedoch auf die Giebelseite (Westansicht) umgelegt worden.</p> <p>Während das Schlafzimmerfenster im Erdgeschoss durch die vorgeschobene Lärmschutzwand entsprechend geschützt wird, kann das Schlafzimmerfenster im Obergeschoss nicht mehr abgeschirmt werden. Dadurch ergeben sich Spitzenpegelüberschreitungen zur Nachtzeit durch die neben der Lärmschutzwand angeordneten Stellplätze. Damit müsste für dieses Hotelzimmer analog zur textlichen Festsetzung Nr. 5.1 c eine Festverglasung nachgerüstet werden und zusätzlich eine schalldämmte Lüftungsanlage eingebaut werden, um die Anforderungen an Schlafräume erfüllen zu können. Nur so ließe sich der Konflikt lösen.</p> <p>Im Zulassungsverfahren für die Stellplätze ist daher eine Nachrüstung für das vorhandene Gästehaus zu fordern.</p>	<p>Die Hinweise zu den Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zum Lärmschutz des Bestandsgebäudes werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass auch die textliche Festsetzung 5.1 c abzuändern ist. Die Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB gelten für alle überbaubaren Flächen, d. h. auch für die bereits bestehenden Gebäude. Durch die Errichtung des neuen Gästehauses und der damit verbundenen Neuerrichtung von Stellplätzen ist der Lärmschutz für den gesamten Bereich neu zu beurteilen. Daraus ergibt sich auch die obengenannte Anforderung. Die textliche Festsetzung 5.1 c muss daher dahingehend geändert werden, dass der Bezug auf das geplante Hotelgebäude entfallen muss und dann damit alle schutzbedürftige Aufenthaltsräume für alle Gebäude entsprechend auszurichten bzw. auszustatten sind.</p> <p>Der Immissionsort 6 a befindet sich ebenfalls auf der Westseite. Die dahinterliegenden Fenster sind jedoch Abstellräume bzw. Bädern zuzuordnen, die gemäß Definition keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der TA Lärm darstellen.</p>	<p>Die Hinweise zu den Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich OL Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 25.06.2020</p>	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitpläne grenzt nördlich an die K 346 „Alter Postweg“ an und die Bestandszufahrt liegt innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Es handelt sich um eine bestehende Gaststätte mit Hotelbetrieb. Im Westen befindet sich eine angelegte Gartenanlage für die Hotelgäste. Dem Gebäudekomplex ist ein großzügiger Parkplatz vorgelagert.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 346 „Alter Postweg“ sind betroffen.</p> <p>Es sind an dieser Stelle keine Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 24.07.2020</p>	<p>Mit der oben genannten Bauleitplanung verfolgt die Gemeinde Wiefelstede das Ziel, ein bestehendes Restaurant mit Bettenhaus planungsrechtlich abzusichern sowie die Erweiterung um ein weiteres Übernachtungsgebäude planungsrechtlich zu ermöglichen.</p> <p>Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Hotel/Restaurant“ zur Sicherung des bestehenden Betriebes sowie der Erweiterung um ein Bettenhaus. Weiter sollen maximal zwei Betreiberwohnungen und eine sonstige Wohnung zulässig sein. Zudem werden am südwestlichen Rand des Plangebietes zusätzliche Parkplätze geschaffen. Die übrigen Flächen des Plangebietes im Nordwesten sollen als Grün- und Gartenfläche erhalten bleiben.</p> <p>Wir haben uns bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu dem Planvorhaben geäußert. Wir haben nach wie vor keine Bedenken und begrüßen die Bestrebungen der Gemeinde, die Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes zu verbessern und an die veränderte Nachfragesituation anzupassen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen und die Planung begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 19.06.2020</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung einer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung "Netztechnik G / W" Herrn Feeken (gerrit.feeken@ewe-netz.de) in Verbindung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Leitungsabfrage vorgenommen und die in der vom LBEG angesprochene Gasleitung geprüft. Diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene abrufen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
5	<p>OOWV Georgstr. 4 26919 Brake 24.07.2020</p>	<p>in unserem Schreiben vom 06.05.2019 — AP-LW-AWL/19/JW — haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>  <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="600 1396 739 1468"> <p><small>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</small></p>  <p><small>© 2020</small></p> </div> <div data-bbox="750 1396 862 1468"> <p><small>Maßstab: 1:1000 Druckdatum: 06.07.2020</small></p> <p>Unterschrift: _____</p> </div> <div data-bbox="884 1388 996 1468">  <p>DOWW Hauptverwaltung Planungsamt/Plan-Nr. 34584395A Wasser</p> </div> </div>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme enthält Hinweise zu Leitungen, die in die Planung aufgenommen wurden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anlage wird beachtet.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	--	----------------------	--

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 15.07.2020



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
------------	---	----------------------	--

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 125. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK 5)
Maßstab: 1 : 5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Planverfasser

Die 125. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 18.03.2019 die Aufstellung der 125. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 dem Entwurf der 125. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht und auf der Internetseite der Gemeinde vom 11.06.2020 bis 27.07.2020.

Der Entwurf der 125. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.06.2020 bis 27.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 125. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Genehmigung

Die 125. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den
Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

Beitriffsbeschluss

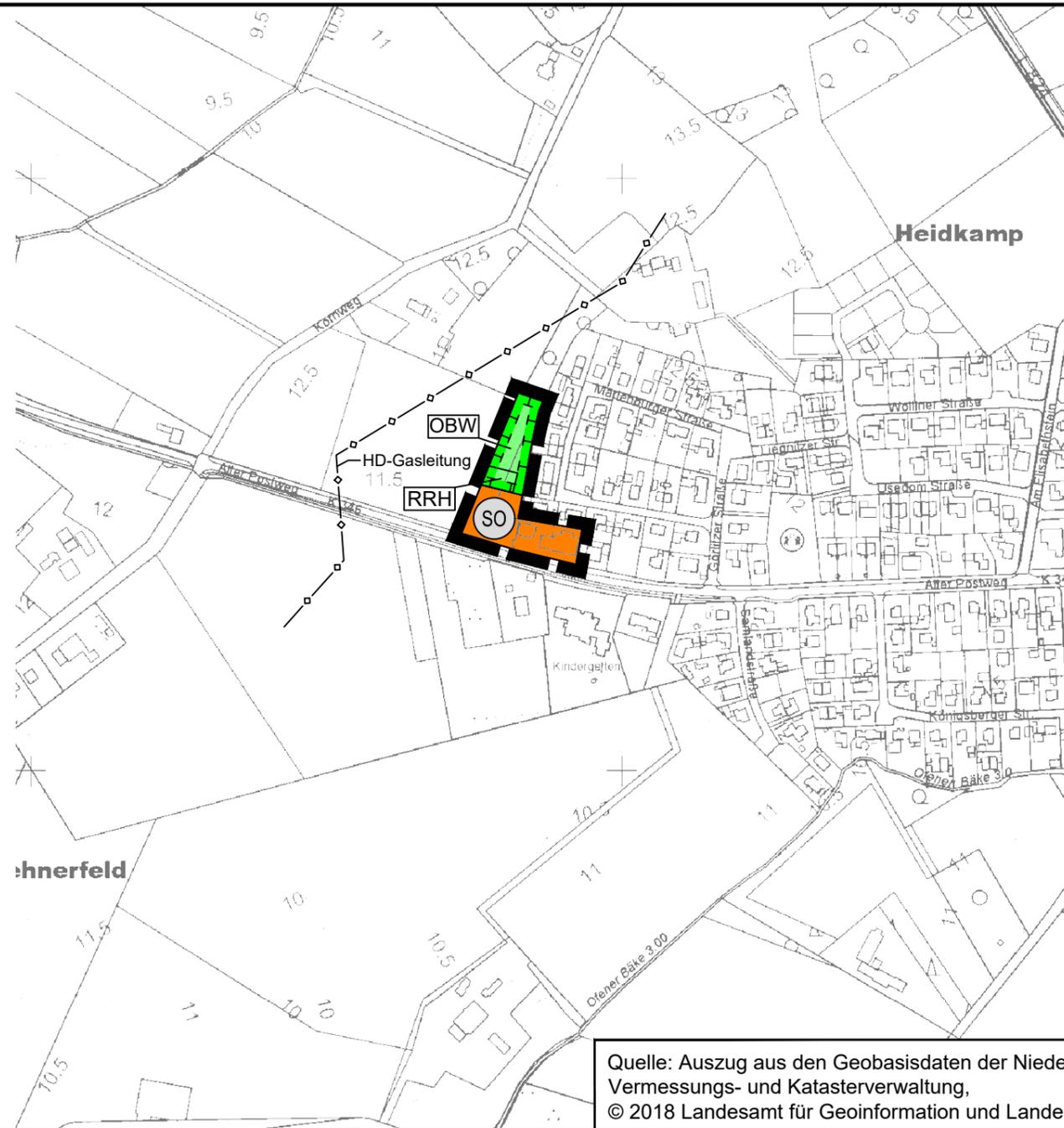
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 125. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

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

Wiefelstede, den
Bürgermeister

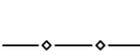
Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Planzeichenerklärung

-  Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Hotel/Restaurant
-  Grünfläche
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
-  Zweckbestimmung: Obstbaumwiese
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung
-  unterirdische Leitung

Nachrichtliche Übernahme

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 125. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.
Die 125. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 125. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 125. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

GEMEINDE WIEFELSTEDE

125. Flächennutzungsplanänderung

Stand: September 2020

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

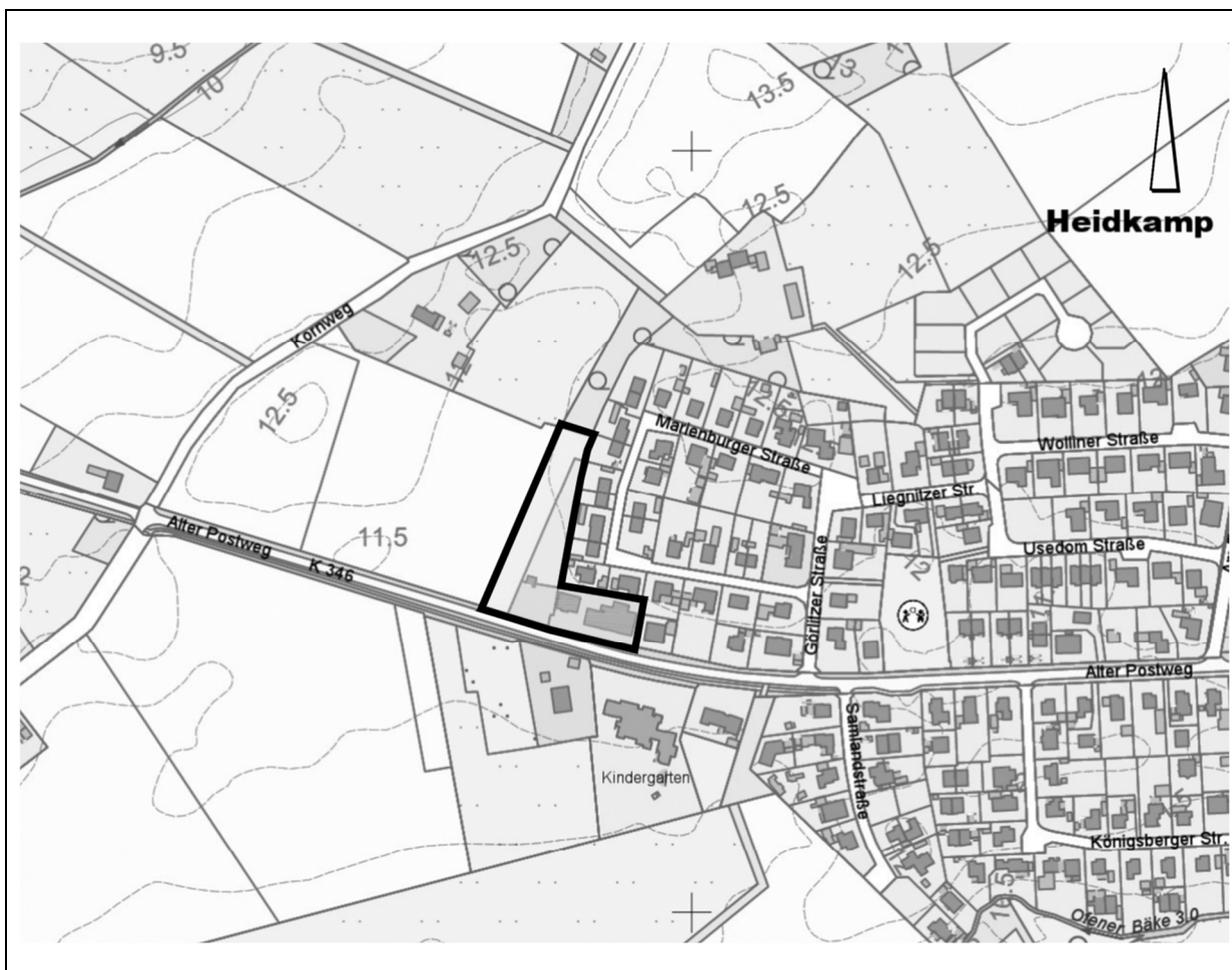


Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

125. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil Heidkamp



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 Änderungsbereich	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes	1
1.5 Planungsrahmenbedingungen	1
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB...4	
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	6
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	8
3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	8
3.2 Relevante Abwägungsbelange	9
3.2.1 Belange der Raumordnung.....	9
3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	10
3.2.3 Verkehrliche Belange	11
3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft.....	11
3.2.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
3.2.6 Belange der Landwirtschaft	13
3.2.7 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz	13
3.2.8 Klimaschutz.....	14
4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	15
5. ERGÄNZENDE ANGABEN	15
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	15
5.2 Ver- und Entsorgung	15
5.3 Daten zum Verfahrensablauf	16
TEIL II: UMWELTBERICHT	17
1. EINLEITUNG	17
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	17
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	17
1.2.1 Zu beachtende Umweltziele der Raumordnung	17

1.2.2	Maßgaben zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft	18
1.2.3	Zu beachtenden Ziele des Artenschutz – Artenschutzprüfung (ASP).....	18
1.2.4	Weitere zu berücksichtigende Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen.....	21
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	23
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	24
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
2.1.2	Fläche und Boden	24
2.1.3	Wasser	25
2.1.4	Klima und Luft	25
2.1.5	Landschaft.....	25
2.1.6	Mensch.....	26
2.1.7	Kultur- und Sachgüter.....	26
2.1.8	Wechselbeziehungen	26
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	27
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	27
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	28
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	28
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	28
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	28
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	28
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	29
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	29
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	29
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	29
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	30
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	31
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	31
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	31
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	31
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	32
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	32
	ANHANG ZUM UMWELTBERICHT.....	33

Anlagen:

Biotoptypen 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 125. Änderung des Flächennutzungsplanes den Bestand und die Erweiterung eines Hotel- und Restaurantbetriebes am Rande des Ortsteils Heidkamp planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 125. Änderung des Flächennutzungsplanes in Heidkamp sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Änderungsbereich

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

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

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

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➤ Landesraumordnungsprogramm

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

➤ Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

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

➤ Flächennutzungsplan

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

➤ Bebauungspläne

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

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

2. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

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

Einwender 1

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

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

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

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

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

Einwender 2

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

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

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

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

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

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

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

Landkreis Ammerland

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

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

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

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

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

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

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

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Allgemeine Hinweise zur Plansituation werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

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

VBN

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

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

Haaren-Wasseracht

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

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

EWE Netz GmbH

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

OOWV

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

3.1.3 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 vorgebracht und wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird auf die Stellungnahme zum B-Plan 149 verwiesen. 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 bin-

dend. 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 in der verbindlichen Bauleitplanung 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.

OOWV

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

Die Stellungnahme enthält Hinweise zu Leitungen, 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.

3.2.1 Belange der Raumordnung

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

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

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

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

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

Der Bedarf nach neuen Unterbringungsmöglichkeiten ist in der Gemeinde Wiefelstede gegeben. Im 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 den betrieblich notwendigen Stellplatznachweis zu erbringen. Der Großteil der hinzugezogenen Flächen dient im Norden des Plangebietes der Umsetzung der zugehörigen Kompensationsmaßnahmen als Streuobstwiese sowie der Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

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

3.2.3 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Anbindung

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

➤ ÖPNV-Versorgung

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

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

3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Oberflächenentwässerung

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

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

Vom Becken wird eine neue rd. 55 m lange Leitung DN 200 hergestellt, die den Abfluss in Richtung Straßenseitengraben sicherstellt. Die Leitung ist bereits für die Notüberlaufsituation bemessen. Der Straßenseitengraben sollte im Verlauf bis zur Verrohrung in der Zufahrt aufgereinigt werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 149 und der 125. Flächennutzungsplanänderung liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung Wasser-

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.

zug-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.

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 soll das anfallende Schmutzwasser des Neubaus 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.

➤ **Grundwasserschutz**

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

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

3.2.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

² Ing.-Büro Heinzelmann (27.02.2020): Gem. Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 149 I „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ – Gem. Wiefelstede, OT Heidkamp“. Entwässerungskonzept. Projektnr.: 1549. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.

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

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. Die Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen aus umliegenden Tierhaltungsbetrieben sind nicht zu erwarten.

3.2.6 Belange der Landwirtschaft

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

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

3.2.7 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

Bestandsbeschreibung

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

Im Norden schließt ein Eichenmischwaldbestand an das Plangebiet.

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

Eingriffsbeurteilung

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

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

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

Hinweise zum Artenschutz

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

3.2.8 Klimaschutz

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

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

4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

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

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

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

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

5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

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

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

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	18.03.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	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 der 125. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigelegt.

Ausarbeitung der 125. Änderung des
Flächennutzungsplanes



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

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

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

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

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

1.2.1 Zu beachtende Umweltziele der Raumordnung

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

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

1.2.2 Maßgaben zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

☐ Natura 2000

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

☐ Wallhecken

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

☐ Sonstige Schutzgebiete

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

1.2.3 Zu beachtenden Ziele des Artenschutz – Artenschutzprüfung (ASP)

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

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

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

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

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

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

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

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

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

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

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

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

Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung

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

Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nicht⁷. Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzrechts 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 Hotelberieb sowie der Verkehr der nahen Kreisstraße lassen siedlungstolerante Vogelarten erwarten.

Fledermäuse:

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

Sonstige Arten:

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

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

Prüfung der Verbotstatbestände

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

Die für die potenziell vorkommenden Brutvögel und für potenzielle Quartiersqualitäten wertgebenden Gehölzbestände werden in die festgesetzte Grünfläche des Plangebietes integriert und bleiben somit erhalten. Die Planung begründet allenfalls in der erweiterten Bauflächen die Beseitigung der hier vorhandenen Einzelgehölze (Birke, Tanne, Ahorn, jeweils mittleren Alters und Ziersträucher). Betroffenheiten einzelner vorkommender Brutvögel können nicht ausgeschlossen werden. Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat.

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

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

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

Artenschutzrechtliches Fazit

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

1.2.4 Weitere zu berücksichtigende Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

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

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

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Soweit durch die Erweiterung des Baugrundstückes erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens nicht vermieden werden können, werden diese nach den Maßgaben der Eingriffsregelung in der Grünfläche des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen zur Bodenaufwertung (Nutzungsextensivierung und Obstbaumpflanzungen) ausgeglichen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden.	Die Auswirkungen auf das Grundwasser und auf den Wasserhaushalt werden durch Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung gering gehalten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
Zweck dieses Gesetzte ist den Wald a. wegen seinen wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren 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 Grundstückfläche (Flurstück 61/4) ist als Parkplatz (OVP¹²) befestigt.

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

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

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

¹⁰ Siehe Anhang: Abbildung Biotoptypen und Nutzungen

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

¹² Biotopcode gemäß Drachenfels

¹³ NIBIS Kartenserver, Zugriff 05.04.2019

¹⁴ NIBIS Kartenserver, Zugriff 05.04.2019

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

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

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

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

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

Oberflächengewässer sind nicht ausgeprägt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Derzeitiger Zustand

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.8 Wechselbeziehungen

Derzeitiger Zustand

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

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

- Vergrößerung der Baufläche für Hotel und Restaurant,
- Zusätzliche zulässige Versiegelung (beläuft sich nach den Kenntnissen aus der Parallelbearbeitung des Bebauungsplanes auf 500 m²),
- Entwicklung des Übergangsbereiches von freier Landschaft zum Ortsteil Heidkamp gemäß Festsetzung des nachgeordneten Bebauungsplanes als 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 relevant¹⁸.

Durch die Lage des Plangebiet im Zusammenhang mit dem Siedlungsrand von Heidkamp bleibt der Flächenbedarf bzw. der Verbrauch freier Landschaft für den Erweiterungsbereich des Sondergebiet nach den Kenntnissen aus der Parallelbearbeitung des Bebauungsplanes auf 675 m² bisheriger Ackerfläche beschränkt. Im nachgeordneten Bebauungsplan wird durch die in der Grünfläche festgesetzten Maßnahmen, insbesondere durch die Entwicklung einer 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 Schallgutachten¹⁹ begründet das Vorhaben an einzelnen Immissionsaufpunkten in den Nachtstunden eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, so dass Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

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

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

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

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

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

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

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Schallschutz:

Pflanzabstand 3 m, bepflanzt.

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

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

Sichtschutzpflanzung:

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

Regenrückhaltung:

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

Weitere Maßnahmen:

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

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

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

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

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

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

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

plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

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

Naturnahe Gestaltung und extensive Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens:

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

Fazit zur Eingriffsregelung

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

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

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Der Plan begründet keine besonders unfall- oder katastrophenträchtigen Vorhaben.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- 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.²⁰

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

²⁰ *Hinweis zum Umweltschadensrecht:* Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

Im Norden schließt ein Eichenmischwaldbestand an das Plangebiet.

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

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

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

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

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

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (17.02.2020): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 149 der Gemeinde Wiefelstede am Alten Postweg 6 in 26215 Heidkamp
- Ing.-Büro Heinzemann (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.
- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1995)
- Niedersächsischen Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

Anhang zum Umweltbericht

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

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

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

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

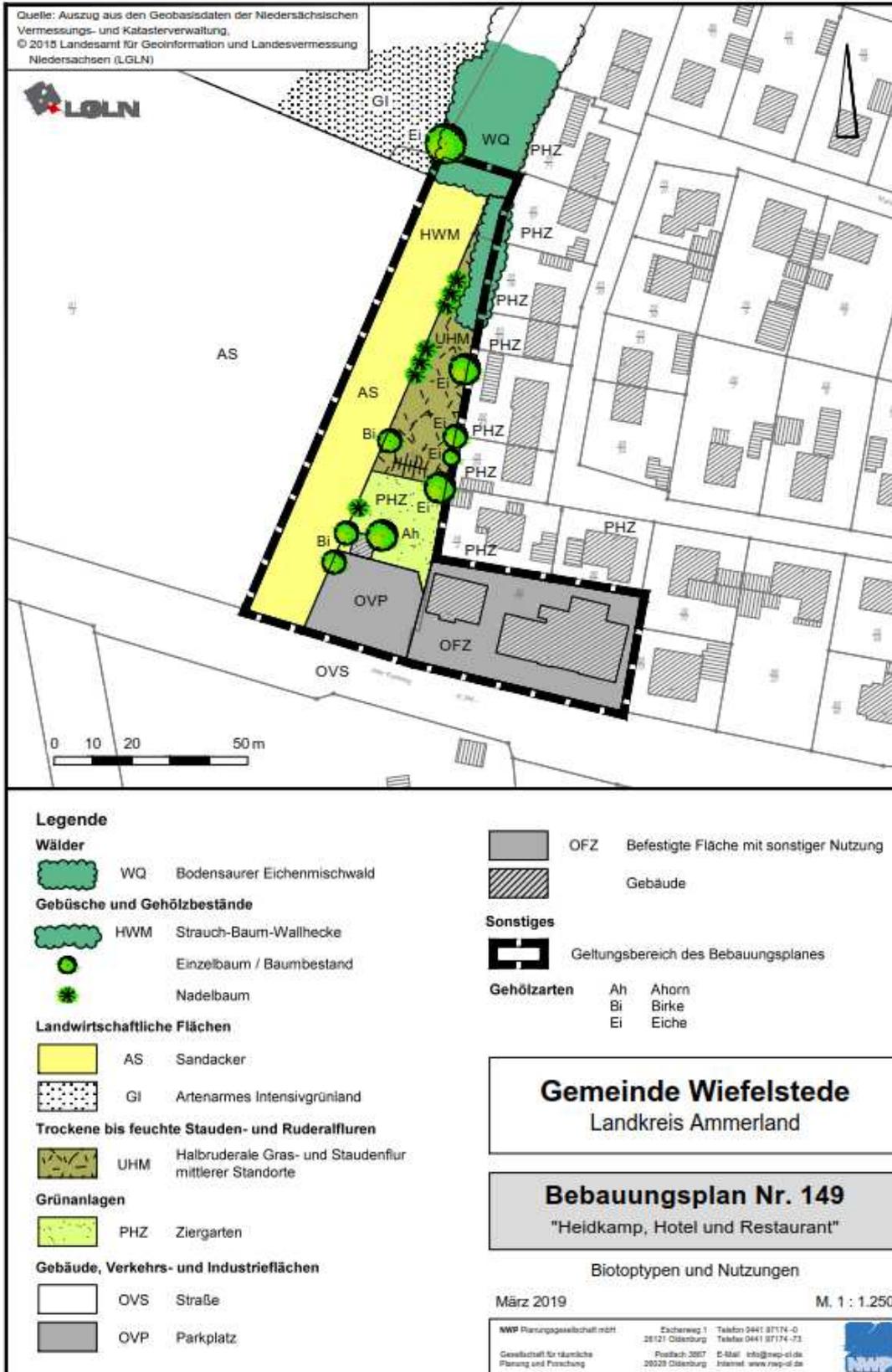
Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten,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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Inanspruchnahme von Sandacker und Ziergarten, versiegelungsbedingter dauerhafter Lebensraumverlust für Tiere wird durch Anlage einer 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 m ²) am westlichen Siedlungsrand von Heidkamp.
Boden	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Versiegelungsbedingter dauerhafter Funktionsverlust wird durch Bodenaufwertungsmaßnahmen im Plangebiet (Anlage einer Obstbaumwiese) im Plangebiet ausgeglichen
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der Plan begründet neben der in der Bauphase eingesetzten Fahrzeug und Maschinenteknik und der in der Betriebsphase allgemein eingesetzten Haustechnik keine besonderen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der Plan begründet neben keine erheblichen Klimaauswirkungen den Auswirkungen im Mikroklima keine besonderen Auswirkungen auf das Klima.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus ist kein besonderes Wirkgefüge betroffen.
Landschaft	x	x	x	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Kleinflächige Überformung bestehenden des Siedlungsrandes durch eine Bauerweiterungsmöglichkeit und durch Anlage einer 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



Anlage: Konzept mit Lageplan

Wichtige Hinweise:
 - Der Entwurfsplan ist nur für den Entwurf verantwortlich.
 - Der Entwurfsplan ist kein baurechtlich verbindliches
 Fachverfahren anzuwenden.
 - Die Planung ist nur in Verbindung mit der Stadt, wobei alle
 - Die Bauwerke sind ausschließlich die Tragfähigkeit des Baugrunds in
 - Die Maßstab ist in der Planung angegeben.
 - Die Entwurf ist nur für den Entwurf verantwortlich.
 - Die Entwurf ist nur für den Entwurf verantwortlich.
 - Die Entwurf ist nur für den Entwurf verantwortlich.

BAUVORHABEN:
 Erweiterung Hotel
 Alter Postweg 6
 26125 Wiefelstede

BAUHERR:
 Patheka / Zaraklans
 Alter Postweg 6
 26215 Wiefelstede

ARCHITEKT:
 Dipl. Ing (FH) Sven Kläring
 Buchfinkenweg 20
 26125 Wiefelstede / Meijendorf

PLANINHALT
Ausschnitt Lageplan

MASSTAB: 1:350
PLAN-NR.:
DATUM: 15.02.2020

Stellplatzberechnung:
 Wohnungen: 1,5 Stellpl./WE = 30WE = 5 Stellpl.
 Pension I: 1,0 Stellpl./2 Betten = 16 = 8 Stellpl.
 Pension II: 1,0 Stellpl./2 Betten = 24 = 12 Stellpl.
 Summe erforderlich = 37 Stellpl. < vorh. = 39 Stellpl.

H/B = 288 / 411 (0,12m²)

Alpplan 2017

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1605/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Heidkamp, Hotel und Restaurant",
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	07.09.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.09.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	21.09.2020	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 149 gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149 lag in der Zeit vom 19.06.2020 bis einschließlich 27.07.2020 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 11.06.2020. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der Zeit vom 11.06.2020 – 27.07.2020 auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2020 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf des geänderten Bebauungsplanes Nr. 149 einschließlich der Begründung sind in der Anlage beigefügt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.
- b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Entwurf
- Bebauungsplan Satzungsentwurf
- Begründung Satzungsentwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 24.07.2020	<p>Ich nehme Bezug auf die dortige Beteiligung vom 11.06.2020 und teile zu vorgenanntem Bebauungsplan folgendes mit:</p> <p>Bereits im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB hatte ich mitgeteilt, dass die Begründung unter 1.1 - Planungsanlass zu ergänzen ist, da neben dem angesprochenen Restaurant bereits eine Gästepension mit insgesamt 8 Zimmern auf dem Grundstück errichtet wurde. Die laut Abwägung/Beschlussempfehlung zu erfolgende Ergänzung der Begründung ist leider nicht erfolgt, so dass ich nunmehr um Nachtrag bitte.</p> <p>Auch hatte ich bereits im Rahmen des vorherigen Verfahrens empfohlen, von einer zweigeschossigen Bauweise auch im Hinblick auf die Bebauung an der Marienburger Straße und der Angrenzungen zum Außenbereich abzusehen. Verwiesen wurde daraufhin auf vorhandene zweigeschossige Bauweise an der Marienburger Straße. Entsprechende rechnerisch zweigeschossige Gebäude sind jedoch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nicht bekannt, so dass ich nochmals um entsprechende Prüfung bitte.</p> <p>Positiv aufzunehmen ist in diesem Zusammenhang, dass entsprechend meiner Anregung örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung bezüglich der Dachform in die Planunterlagen aufgenommen wurden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird unter 1.1 um die Bestandssituation ergänzt.</p> <p>Die Empfehlung 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.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Der Bebauungsplan enthält zum Schutz vor Gewerbelärm auch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB.</p> <p>Unter anderem soll mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 b die Parkplatznutzung eingeschränkt werden. Die gekennzeichneten Stellplätze mit der Ordnungsnummer 1 dürfen danach 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 Ordnungsnummer 2 anzulegen.</p> <p>Auch ist gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 a aktiver Schallschutz innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schallschutz in Form einer geschlossenen Holzwand herzustellen. Die Wand muss dabei eine Höhe von mindestens 2,50 m und eine Länge von mindestens 16,00 m aufweisen. Laut Planunterlage muss sie jeweils an die jeweiligen Gebäude anschließen.</p> <p>Fraglich ist, wie diese Festsetzung umgesetzt werden soll. Ich empfehle hier dringend, die Festsetzung auch in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Anlagenbetreiber aufzunehmen.</p> <p>Gleiches gilt auch für die Flächen, auf denen Außenterrassen nicht zulässig sein sollen, insbesondere im Grenzabstandsbe- reich zu der Bebauung an der Marienburger Straße.</p> <p>Zur textliche Festsetzung Nr. 3.6 empfehle ich, die Planzei- chnenfestsetzung für Schlafräume S.1 und S.2 um einen Hinweis auf die textliche Festsetzung 5.2 c zu ergänzen.</p>	<p>Die Hinweise zur Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen zum Gewerbelärm basieren auf der schalltechnischen Untersuchung des Büros Itap und sichern die grundsätzliche Konfliktbewältigung.</p> <p>Die abschließende Regelung des Schallschutzes und Festlegung detaillierter Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, wenn die konkrete Objektplanung vorliegt.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für das künftige Bauvorhaben bindend. Aufgrund der detaillierten Festsetzungen wird ein städtebaulicher Vertrag nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichenerklärung wird um einen Hinweis auf die Festsetzung Nr. 6.2 Absatz c (Schlafräume) ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird folgendes ausgeführt:</p> <p>Für die immissionsschutzrechtliche Bewertung ist eine schalltechnische Untersuchung (3538-19-a-pw) durch die ITAP GmbH in der Fassung vom 17.02.2020 durchgeführt worden.</p> <p>Es wurden verkehrliche als auch gewerbliche Lärmimmissionen an der Nachbarbebauung wie auch innerhalb des Plangebietes untersucht. Die Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm lassen sich nur unter Schallschutzmaßnahmen sicherstellen. Für die Verkehrslärmimmissionen sind passive Lärmschallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Hierzu folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Textliche Festsetzung 5.1 a: Es werden nicht alle Anforderungen aus dem Gutachten für die Lärmschutzwand übernommen. Folgende Formulierung wird vorgeschlagen: - Textliche Festsetzung 5.1 b: Die Stellplätze der Gaststätte sollten auf jeden Fall im westlichen Bereich (Ordnungsnummer 2) angelegt werden, um einer erhöhten Störwirkung aufgrund der erhöhten Stellplatzwechsel entgegenzuwirken. - Textliche Festsetzung 5.1 c: Ich bitte, wie folgt zu formulieren: Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) (des geplanten Hotelgebäudes) sind zur parkplatzabgewandten Seite auszurichten oder mit nicht öffnbaren Fenstern und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. S. hierzu auch Anmerkung auf Seite 4 - Textliche Festsetzung 5.2 a: Statt Genehmigung bitte ich das Wort Zulassungsverfahren zu wählen. Ggf. sollte hier hinzugefügt werden, dass diese Anforderungen, zu erfüllen sind; es sei denn, eine sofortige Umsetzung auch in Bestandsgebäuden ist gewünscht. 	<p>Die Hinweise zu den gutachterlichen Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung zur Schallschutzwand wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die abschließende Regelung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung zu den Aufenthaltsräumen wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung zur Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche wird redaktionell ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>- Textliche Festsetzung 5.2 b: Die Anforderungen bezüglich der Außenwohnbereiche ist an die Lärmpegelbereiche gebunden worden. Im Lärmpegelbereich V werden sie gänzlich ausgeschlossen, im Lärmpegelbereich IV werden sie nur auf der geräuschabgewandten Seite oder baulich geschützt zugelassen. Für Mischgebiete gelten tags 60 dB(A) als Orientierungswert gemäß DIN 18005-1. Der Lärmpegelbereich III weist jedoch als maßgeblichen Außenlärmpegel mehr als 60 - 65 dB(A) auf. Damit wird auch hier der Orientierungswert überschritten. Daher sollte der Lärmpegelbereich III mit in die Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>- Textliche Festsetzung 5.2 c, erster Absatz: Folgende Korrektur bitte ich durchzuführen: bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Im Abschnitt zu S2 sollte beispielsweise und im Abschnitt zu S1 sollte z. B. entfernt werden.</p> <p>Anmerkungen:</p> <p>An dem vorhandenen Pensionsgebäude mit 8 Zimmern sind die Immissionsorte 6 a - 6 d in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt worden. Der Immissionsort 6 b liegt hier auf der Gebäuderückseite (Nordansicht). Mit der 1. Nachtragsgenehmigung zu B 342/2019 (Neubau einer Gästepension - hier Änderungen in den Grundrissen) sind die dort liegenden Fenster im Obergeschoss jedoch auf die Giebelseite (Westansicht) umgelegt worden.</p> <p>Während das Schlafzimmerfenster im Erdgeschoss durch die vorgeschobene Lärmschutzwand entsprechend geschützt wird, kann das Schlafzimmerfenster im Obergeschoss nicht mehr abgeschirmt werden. Dadurch ergeben sich Spitzenpegelüberschreitungen zur Nachtzeit durch die neben der Lärmschutzwand angeordneten Stellplätze. Damit müsste für dieses Hotelzimmer analog zur textlichen Festsetzung Nr. 5.1 c eine Festverglasung nachgerüstet werden und zusätzlich eine schalldämmte Lüftungsanlage eingebaut werden, um die Anforderungen an Schlafräume erfüllen zu können. Nur so ließe sich der Konflikt lösen.</p> <p>Im Zulassungsverfahren für die Stellplätze ist daher eine Nachrüstung für das vorhandene Gästehaus zu fordern.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche wird vorsorglich ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung zu den Schlafräumen wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zum Lärmschutz des Bestandsgebäudes werden zur Kenntnis genommen.</p>

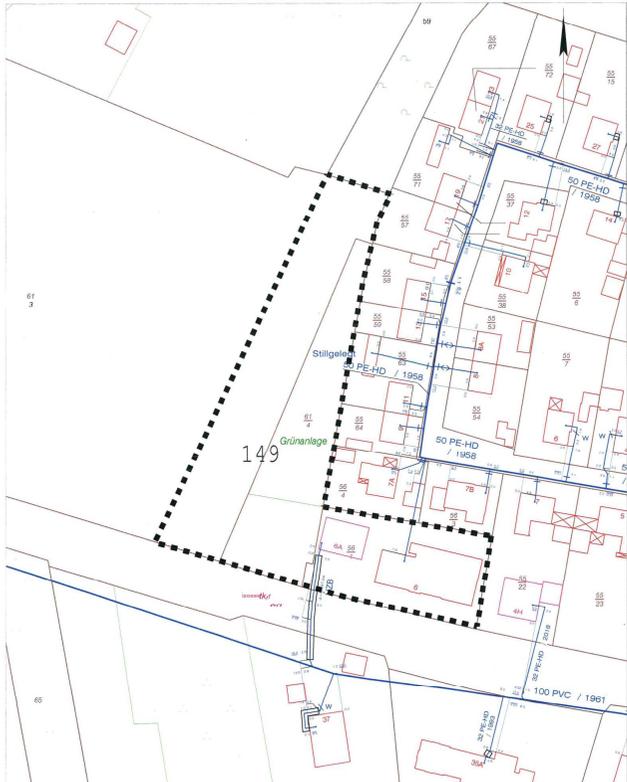
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass auch die textliche Festsetzung 5.1 c abzuändern ist. Die Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB gelten für alle überbaubaren Flächen, d. h. auch für die bereits bestehenden Gebäude. Durch die Errichtung des neuen Gästehauses und der damit verbundenen Neuerrichtung von Stellplätzen ist der Lärmschutz für den gesamten Bereich neu zu beurteilen. Daraus ergibt sich auch die obengenannte Anforderung. Die textliche Festsetzung 5.1 c muss daher dahingehend geändert werden, dass der Bezug auf das geplante Hotelgebäude entfallen muss und dann damit alle schutzbedürftige Aufenthaltsräume für alle Gebäude entsprechend auszurichten bzw. auszustatten sind.</p> <p>Der Immissionsort 6 a befindet sich ebenfalls auf der Westseite. Die dahinterliegenden Fenster sind jedoch Abstellräume bzw. Bädern zuzuordnen, die gemäß Definition keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der TA Lärm darstellen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung zu den Aufenthaltsräumen wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich OL Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 25.06.2020</p>	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitpläne grenzt nördlich an die K 346 „Alter Postweg“ an und die Bestandszufahrt liegt innerhalb einer gem. § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Es handelt sich um eine bestehende Gaststätte mit Hotelbetrieb. Im Westen befindet sich eine angelegte Gartenanlage für die Hotelgäste. Dem Gebäudekomplex ist ein großzügiger Parkplatz vorgelagert.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 346 „Alter Postweg“ sind betroffen.</p> <p>Es sind an dieser Stelle keine Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 24.07.2020</p>	<p>Mit der oben genannten Bauleitplanung verfolgt die Gemeinde Wiefelstede das Ziel, ein bestehendes Restaurant mit Bettenhaus planungsrechtlich abzusichern sowie die Erweiterung um ein weiteres Übernachtungsgebäude planungsrechtlich zu ermöglichen. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Hotel/Restaurant“ zur Sicherung des bestehenden Betriebes sowie der Erweiterung um ein Bettenhaus. Weiter sollen maximal zwei Betreiberwohnungen und eine sonstige Wohnung zulässig sein. Zudem werden am südwestlichen Rand des Plangebietes zusätzliche Parkplätze geschaffen. Die übrigen Flächen des Plangebietes im Nordwesten sollen als Grün- und Gartenfläche erhalten bleiben.</p> <p>Wir haben uns bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu dem Planvorhaben geäußert. Wir haben nach wie vor keine Bedenken und begrüßen die Bestrebungen der Gemeinde, die Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes zu verbessern und an die veränderte Nachfragesituation anzupassen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen und die Planung begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 19.06.2020</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung einer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung "Netztechnik G / W" Herrn Feeken (gerrit.feeken@ewe-netz.de) in Verbindung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Leitungsabfrage vorgenommen und die in der vom LBEG angesprochene Gasleitung geprüft. Diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene abrufen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
5	<p>EWE Wasser GmbH Humphry-Davy-Str. 41 27472 Cuxhaven 03.07.2020</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Planverfahren. Unsere Stellungnahme vom 23.04.2019 hat weiterhin Bestand.</p> <p>Für die Abstimmung der weiteren Planung wenden Sie sich bitte an meinen Kollegen Florian Knutzen.</p> <p>florian.knutzen@ewe.de 04488 5232 242</p> <p><u>Stellungnahme vom 23.04.2019</u></p> <p>Hiermit möchten wir eine Stellungnahme zum Bauungsplan Nr. 149 Heidkamp Hotel und Restaurant abgeben.</p> <p>Aus abwassertechnischer Sicht gibt es generell keine Sachverhalte die gegen die geplante Bebauung sprechen.</p> <p>Die aktuelle Entwässerungssituation des Gebietes ist der EWE Wasser nicht im Detail bekannt, in der Straße Alter Postweg liegt ein Freigefällekanal der für die Entwässerung genutzt werden kann. Es ist zu prüfen welche Wassermengen im Maximum in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden können.</p> <p>Weiter ist zu prüfen ob ein Fettabscheider installiert ist, oder dieser nachgerüstet werden muss.</p> <p>Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die weiteren Planungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde ein Entwässerungsgutachten vom Büro Heinzlmann erstellt. 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.</p> <p>Bei der Verlegung dieser Leitungen ist die Tiefenlage von Kreuzungen mit der geplanten Oberflächenentwässerungsanlage sowie sonstiger Versorgungsleitungen zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Die Möglichkeiten und Anforderungen dieses Entwässerungskonzeptes wurden im Verlauf der Planungen mit dem Landkreis Ammerland, der Haaren-Wasseracht und der EWE WASSER GmbH abgestimmt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Erstellt am 23.04.2019</p>  <p>Maßstab 1:1.000</p>	<p>Die Anlage wird beachtet.</p>
		<p><u>Stellungnahme vom 06.05.2019 Korrektur zum 23.04.2019</u></p> <p>Laut telefonischer Auskunft von Herrn Florian Knutzen, EWE WASSER GmbH, gegenüber [dem] Fachdienst Straßen Wege Plätze [der Gemeinde Wiefelstede], ist die Formulierung zum Schmutzwasserkanal etwas irreführend.</p> <p>Geprüft werden soll lediglich, welche Wassermengen im Maximum in den Schmutzwasserkanal <u>zusätzlich</u> eingeleitet werden. Diese Frage wäre in dem ohnehin noch zu erstellenden Entwässerungskonzept zu beantworten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zum Schreiben vom 23.04.2019 verwiesen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	<p>OOWV Georgstr. 4 26919 Brake 24.07.2020</p>	<p>in unserem Schreiben vom 06.05.2019 — AP-LW-AWL/19/JW — haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <div style="text-align: center;">  </div>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme enthält Hinweise zu Leitungen und zur Löschwasserversorgung, die in die Planung aufgenommen wurden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anlage wird beachtet.</p>

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung	Maßstab 1: 1000 Druckdatum 08.07.2020	 Hauptverwaltung
	Unterschrift _____	Planausschnitt/Plan-Nr. 34584395A Wasser



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	--	----------------------	--

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. ... Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 15.07.2020



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
------------	---	----------------------	--

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2019 LGLN

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

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

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

Westerstede, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 18.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht und auf der Internetseite der Gemeinde vom 11.06.2020 bis 27.07.2020.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.06.2020 bis 27.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 149 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Wiefelstede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 149 ist damit am in Kraft getreten.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 149 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 149 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den GEMEINDE WIEFELSTED
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

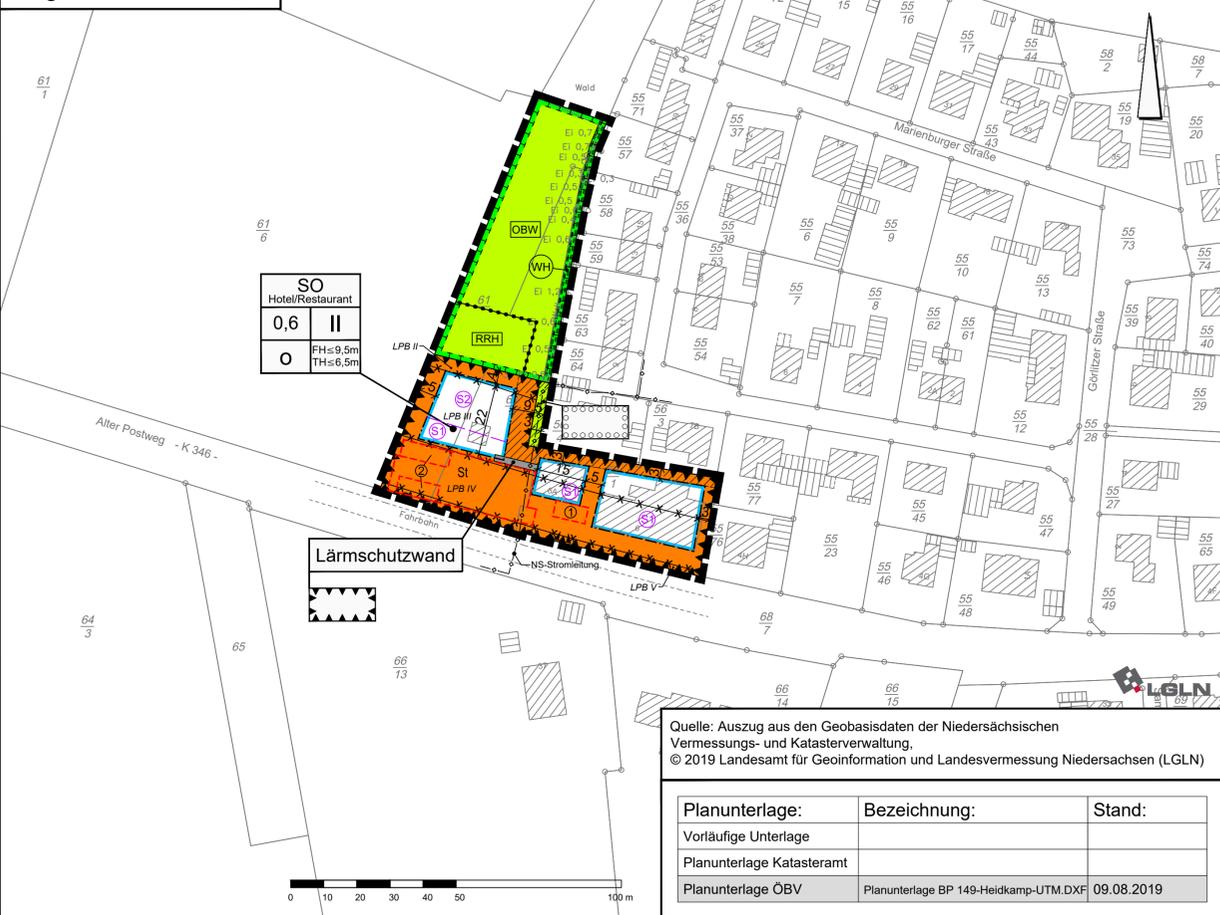
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

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

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

Es gilt die BauNVO 2017



SO	Hotel/Restaurant
0,6	II
O	FH=9,5m TH=6,5m

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

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage BP 149-Heidkamp-UTM.DXF	09.08.2019

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Hotel/Restaurant
- Maß der baulichen Nutzung**
0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH = 9,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe
TH = 6,5m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
RRH Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
OBW Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Zweckbestimmung: Obstbaumwiese

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecke (nachrichtliche Übernahme)
- 15. Sonstige Planzeichen**
Wallhecke
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand)
- LPB III Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung von Festsetzungen in den Lärmpegelbereichen für Schlafräume
- Festsetzung für Schlafräume (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2 c)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze
- Ordnungsnummer zur textlichen Festsetzung Nr. 5.2 c)
- keine Außenterrassen zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahme**
unterirdische Leitung (NS-Stromleitung – Niederspannung-Stromleitung)

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Bebauungsplan Nr. 149 „Heidkamp, Hotel und Restaurant“ der Gemeinde Wiefelstede festgesetztem Sonstiges Sondergebiet „Hotel/Restaurant“.
- Dachgestaltung**
Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30° zulässig.
Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Textliche Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet „Hotel/Restaurant“ gemäß § 11 BauNVO**
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.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Die baulichen Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 9,5 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die ausgebaute Erschließungsstraße „Alter Postweg“. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.
 - Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der K 346 nicht zulässig.
 - Nicht überbaubare Flächen**
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Schraffur) sind Außenterrassen nicht zulässig.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 - Schutz vor gewerblichen Immissionen**
 - 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.
 - 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.
 - Aufenthaltsräume des Hotels**
Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) sind zur parkplatzabgewandten Seite auszurichten oder mit nicht offenbaren Fenstern und zusätzlich mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.
 - Ausnahmen**
Abweichungen von den Festsetzungen a,b,c sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.
 - Schutz vor Verkehrslärm**
An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.
 - 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“ d _{B(A)}	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß d _{R,w,geb} für Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume (falls geplant)
I	≤ 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
- Verkehrslärm**
Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aufgrund der von der K 346 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.
- Artenschutz**
Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.
- Wallheckenschutz**
Die Wallhecke am nördöstlichen Plangebietsrand wird in die Grünfläche integriert und gemäß § 9 (6) BauGB als geschützter Landschaftsbestandteil nachrichtlich übernommen.

Hinweise

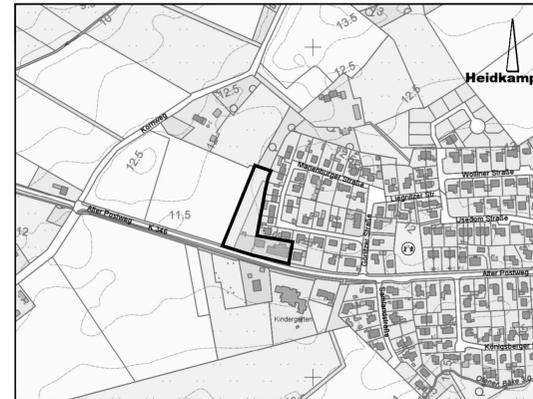
- Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschiffsansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax-Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.
- Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.
- Versorgungsleitungen**
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Auf die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) wird hingewiesen. Sofern der Boden bzw. das Grundwasser als Wärmequelle für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erstellung der erforderlichen Brunnen und Sonden ist angepflanzlich. In besonderen Bereichen von Wasserschutzgebieten können diese Anlagen unzulässig sein. Das jeweilige Wasserversorgungsgesetz muss vor der Erteilung der Genehmigung dem Vorhaben zustimmen.
- Verkehrslärm**
Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aufgrund der von der K 346 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.
- Artenschutz**
Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.
- Wallheckenschutz**
Die Wallhecke am nördöstlichen Plangebietsrand wird in die Grünfläche integriert und gemäß § 9 (6) BauGB als geschützter Landschaftsbestandteil nachrichtlich übernommen.

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 149

"Heidkamp, Hotel und Restaurant"



Übersichtsplan M.1:

September 2020

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Eschenweg 1 Telefon 0441 97174-0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174-73
Postfach 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26028 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

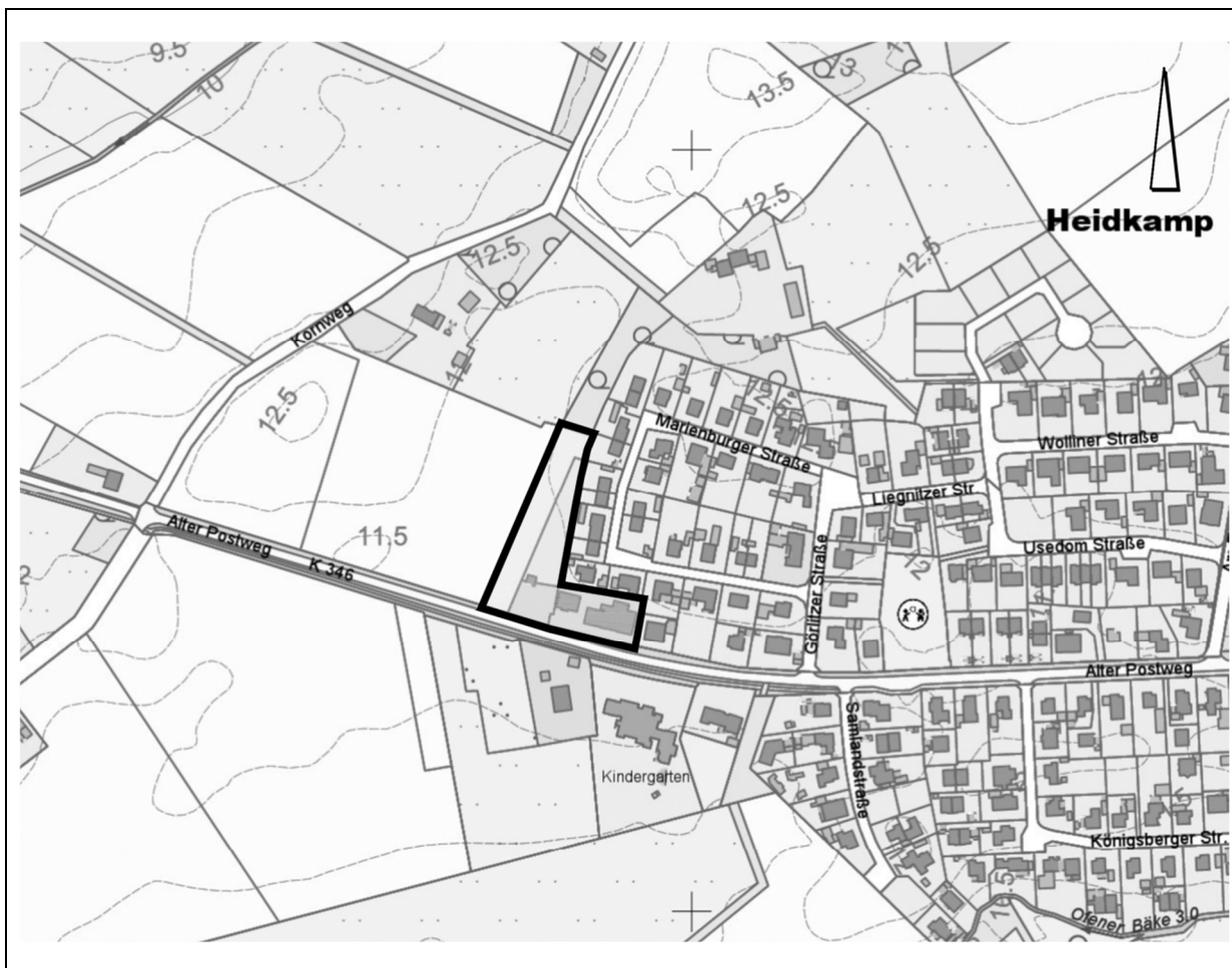


Gemeinde Wiefelstede

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.

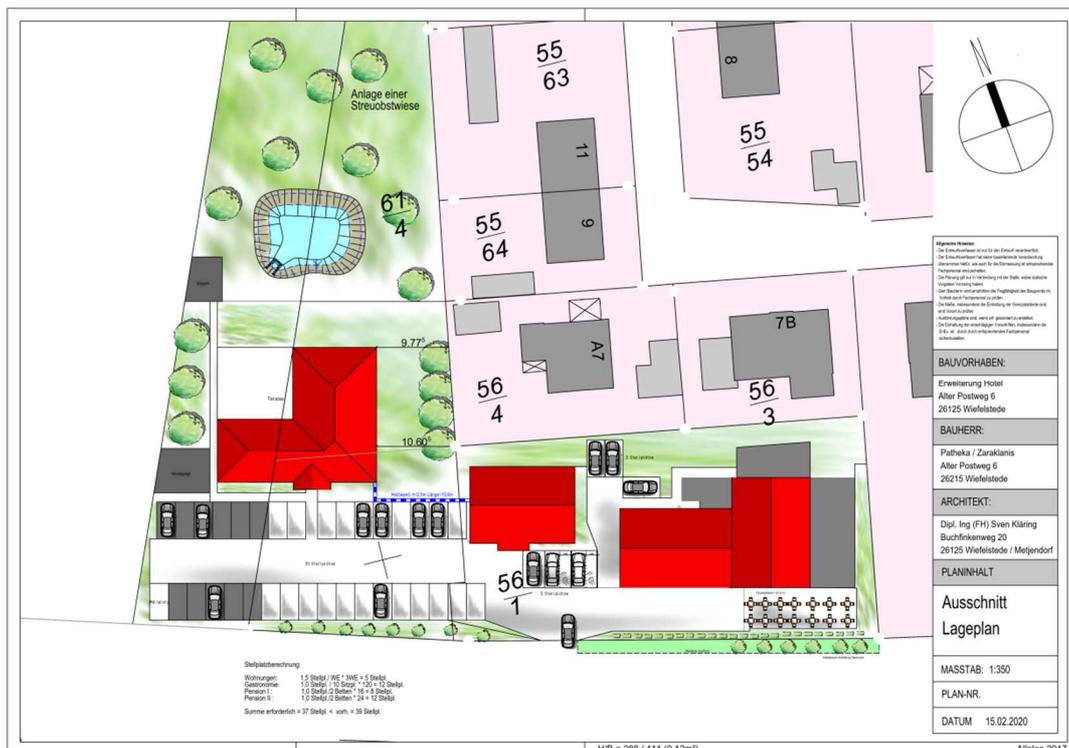
Südlich des „Alten Postwegs“ grenzt der Bebauungsplan Nr. 87 „Kindergarten Heidkamp“ aus dem Jahr 1995 an, der Gemeinbedarfsflächen und in kleinem Umfang ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

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 integriert.

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.

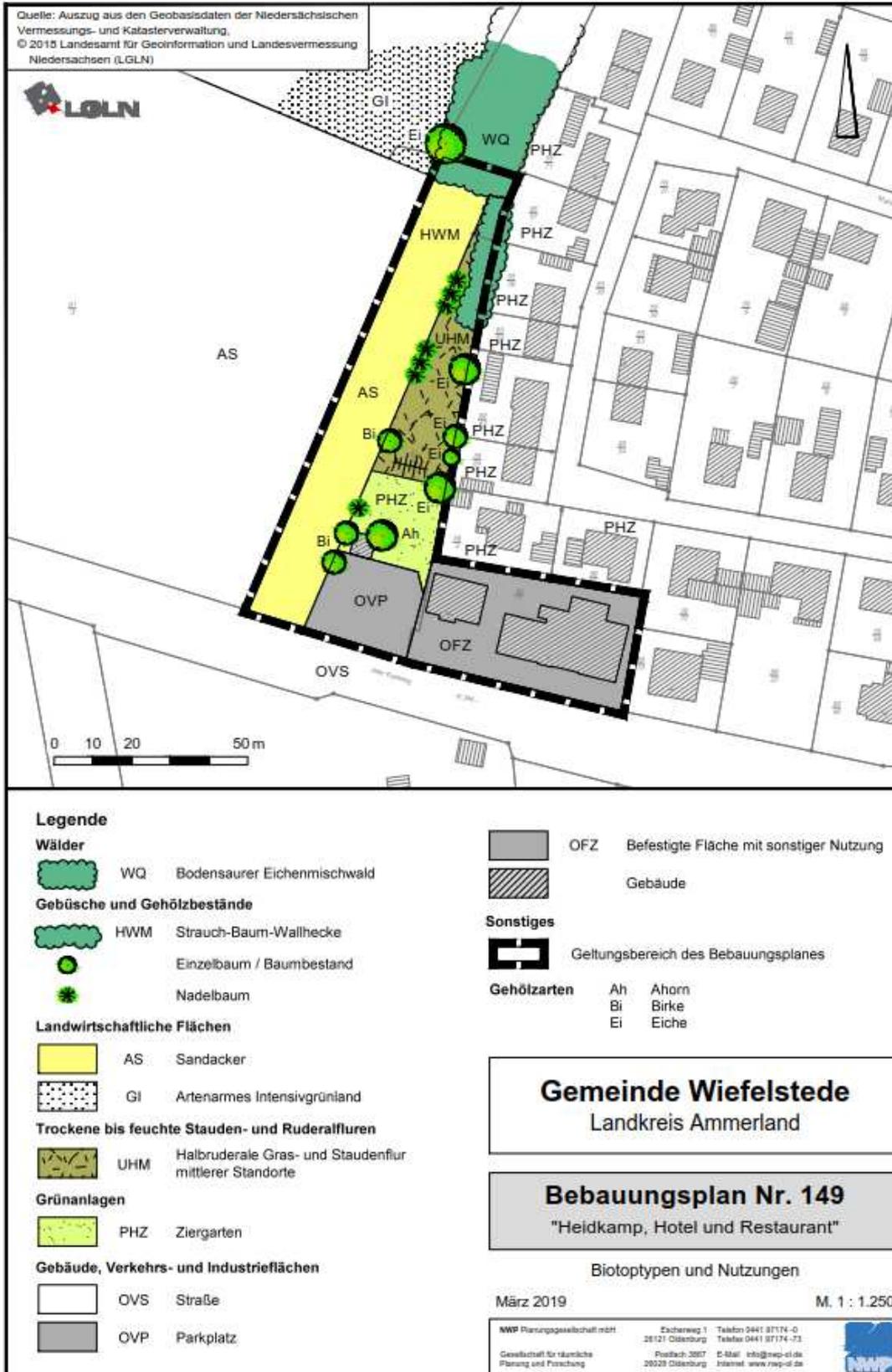
Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, 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



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1604/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

134. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152);

- hier: a) **Änderungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	07.09.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.09.2020	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Inhaltlich wird auf die Beratungsvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Solarpark Gristede“ (s. Vorlage B/1603/2020) verwiesen.

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für die geplante Flächenentwicklung entsprechend zu ändern.

Der Vorentwurf der 134. Flächennutzungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt.

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

Finanzierung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt der Vorhabenträger. Hierzu ist noch ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 134. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152).
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

- Planzeichnung Vorentwurf
- Grundzüge der Planung

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

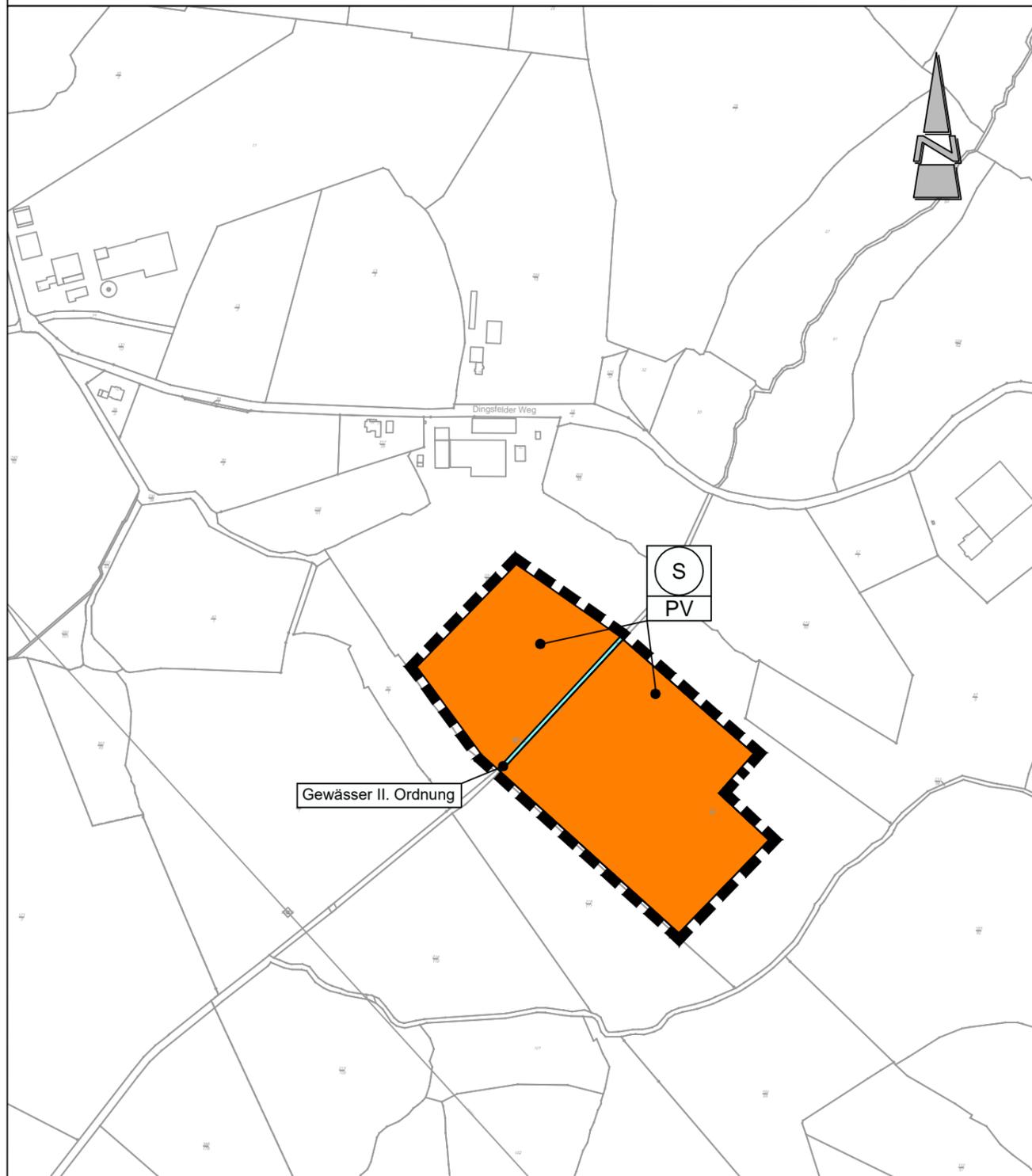
Bernd Quathammer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

134. Änderung des Flächennutzungsplanes "Solarpark Gristede"

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



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

© 2020



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Cloppenburg-Oldenburg

M 1 : 5.000

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Wiefelstede,

.....
Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 134. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 134. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede,

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 134. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 134. Flächenutzungsplanänderung und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Wiefelstede,

.....
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung am beschlossen.

Wiefelstede,

.....
Bürgermeister

Genehmigung

Die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

.....
Landkreis Ammerland
im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben/Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Wiefelstede,

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 134. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Wiefelstede,

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 134. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 134. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede,

.....
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Sonderbaufläche



Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

2. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche, hier: Gewässer II. Ordnung

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

134. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Solarpark Gristede"

Vorentwurf

20.08.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

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



GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland



134. Flächennutzungsplanänderung „Solarpark Gristede“

GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Vorentwurf

20.08.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Zur Förderung der Erzeugung erneuerbarer Energien beabsichtigt die Gemeinde Wiefelstede die Umnutzung einer ehemaligen Containerfläche zur Anzucht von Pflanzen zu einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu ermöglichen. Da dies aufgrund der planungsrechtlichen Situation derzeit nicht zulässig ist, erfolgt im Zuge der vorliegenden 134. Änderung die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen.

Das ca. 5 ha große Plangebiet liegt im Südosten der Ortschaft Gristede und südlich des Dingsfelder Weges. Innerhalb des Geltungsbereiches sind geschotterte Erschließungswege sowie Folienfelder und Bewässerungseinrichtungen aus der vorherigen Nutzung als Baumschulfläche vorhanden, sodass die Fläche eine hohe Versiegelung aufweist. Nördlich befindet sich der Rhododendronpark Gristede, im Nordosten liegt das FFH-Gebiet „Mansholter Holz und Schippstroth“. Im direkten Umfeld des Plangebietes grenzen weitere Baumschul-, Wald- und landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 1989 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die 134. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage. Die konkrete Gebietsentwicklung erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 152 „Solarpark Gristede“.

Aufgrund von geänderten Produktionsbedingungen für Containerpflanzen, die heutzutage vorwiegend im Gewächshaus herangezogen werden, wird das Plangebiet von der Baumschule Bruns nicht mehr für diese Zwecke benötigt. Gemeinsam mit der EWE Erneuerbare Energien GmbH soll die Fläche daher für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt werden.

Der Ausbau der Solarenergie ist unter dem Gesichtspunkt des Wandels zu einer klimafreundlicheren Energieerzeugung nicht nur Ziel der Gemeinde Wiefelstede, sondern auch des Landes Niedersachsen und des Landkreises Ammerland. Hinsichtlich der Photovoltaiknutzung wird im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 festgelegt, dass der raumverträgliche Ausbau auf Ebene der Regionalplanung gefördert werden soll. Grundsätzlich sollen für Photovoltaikanlagen bereits versiegelte Flächen und nicht landwirtschaftlich genutzte und nicht bebaute Flächen, für die der raumordnerische Vorbehalt für die Landwirtschaft gilt, in Anspruch genommen werden. Im wirksamen regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Zwar steht diese regionalplanerische Darstellung in Verbindung mit den landesraumordnerischen Aussagen und der Darstellung im Flächennutzungsplan zunächst in Konflikt mit der geplanten Photovoltaik-Nutzung. Das Plangebiet wurde aber zuletzt nicht als Baumschulfreifläche, sondern als Containerfläche genutzt. Die Fläche weist damit eine intensive Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad durch Folien und Wege auf. Aufgrund der derzeitigen Beschaffenheit ist das zurzeit ungenutzte Plangebiet damit als überwiegend versiegelte Brachfläche einzuordnen. Sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene werden ungenutzte versiegelte Flächen als geeignete Standorte für die Erzeugung von Solarenergie gesehen. Dies wird auch aus der Förderkulisse für Solaranlagen im Erneuerbare-Energien-Gesetz 2017 deutlich.

Mit der durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Umnutzung des Plangebietes zu einer Freiflächenphotovoltaikanlage wird die intensive Nutzung

durch Entfernung der Folien beendet. Stattdessen werden aufgeständerte Solar-Module errichtet. Unter den Modulen werden sich Räume für eine ökologische Aufwertung im Vergleich zur heutigen Nutzung ergeben. Ob alle Schotterwege im heutigen Umfang noch erforderlich sein werden, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Die EWE ist allerdings bestrebt, die heutige Versiegelung der Fläche soweit wie möglich zu reduzieren.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 152 "Solarpark Gristede" abschließend aufzuführenden Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 152 gilt daher gleichermaßen für die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung eingestellt.

INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles die Umnutzung einer zurzeit ungenutzten ehemaligen Containerfläche zu einer Photovoltaik-Freiflächenanlage planungsrechtlich vorzubereiten, wird das Plangebiet überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Wasserflächen

Das durch das Plangebiet verlaufende Gewässer II. Ordnung „Halfsteder Bäke“ wird als Wasserfläche gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB festgesetzt und damit in seiner Entwässerungsfunktion gesichert.

Planverfasser

Die Ausarbeitung der 134. Flächennutzungsplanänderung „Solarpark Gristede“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

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

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1603/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 "Solarpark Gristedeg";

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	07.09.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.09.2020	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die EWE ERNEUERBARE ENERGIEN GmbH hat mit Schreiben vom 13.07.2020 das Aufstellen eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 2,5 MW auf einer ca. 5 ha großen Teilfläche der Bruns-Pflanzen-Export GmbH & Co. KG in Gristede am Dingsfelder Weg beantragt (siehe Anlage). Die Zustimmung des Grundstückseigentümers liegt vor. Die Fläche wurde bzw. wird zurzeit noch als Containerfläche zur Anzucht von Pflanzen genutzt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird in der Sitzung vorgestellt werden.

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

Finanzierung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt der Vorhabenträger. Hierzu ist noch ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 "Solarpark Gristede".
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

- Antrag
- Bebauungsplan Vorentwurf
- Grundzüge der Planung

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

EWE ERNEUERBARE ENERGIEN GmbH | Postfach 1702 | 26007 Oldenburg

Sie erreichen uns:

Gemeinde Wiefelstede
Herr Quathamer
Kirchstraße 10
26215 Wiefelstede

Gemeinde Wiefelstede

17. Juli 2020

☒ EWE ERNEUERBARE ENERGIEN GmbH
Donnerschwer Str. 22-26 | 26123 Oldenburg
Tel. 0441 48067 155 | Fax 0441 48067195
@ Jens.Dicke@ewe.de | www.ewe-erneuerbare.de
Ihr Ansprechpartner: Jens Dicke
Ihre Zeichen/Nachricht:

*Top in der nächst möglichen Sitzung des
Bau- u. Umweltausschusses, Städtebaul.
vertrag vorbereiten*

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer PV-Anlage südlich des Dingsfelder Wegs, im Bereich der Baumschule Bruns 13. Juli 2020

Guten Tag,

wir beabsichtigen auf Flächen der Baumschule Bruns, südlich des Dingsfelder Weges, eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) mit einer Gesamtleistung von rund 2,5 MW zu errichten. Die benötigten Flächen möchte die EWE hierzu von der Baumschule langfristig pachten, eine entsprechende Zustimmung seitens des Flächeneigentümers liegt der EWE bereits vor.

Es handelt sich um eine ca. 5 ha große Fläche, die durch die Baumschule Bruns als Containerfläche zur Anzucht von Pflanzen genutzt wurde bzw. wird. Die Abgrenzung des Plangebietes können Sie der beigefügten Karte entnehmen. Die Fläche ist durch die ausgebrachten Folien und die dazwischenliegenden Schotterstraßen nahezu vollständig versiegelt und unterliegt einer intensiven Nutzung.

Die geplante PV-Anlage soll aus so genannten PV-Tischen mit darauf montierten Modulen bestehen. Als Module werden nur solche zum Einsatz kommen, die keine schädlichen Cadmiumtelluride (Cadmiumtellurid-Dünnschichtzellen) enthalten. Die PV-Tische sollen in den Bereichen errichtet werden, in denen sich heute die Containerflächen befinden. Die intensive Nutzung wird beendet, die Folien entfernt, die PV-Tische errichtet. Unter den Tischen werden sich Räume für eine ökologische Aufwertung im Vergleich zur heutigen Nutzung ergeben. Ob die Schotterstraßen in dem heutigen Umfang noch erforderlich sein werden, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden. Die EWE ist allerdings bestrebt, die heutige Versiegelung der Fläche, so weit wie möglich zu reduzieren.

Aktuell ist der Bereich der geplanten PV-Anlage als Außenbereich eingestuft und im Flächennutzungsplan der Gemeinde als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um unsere Ziele verfolgen zu können sind bauliche Maßnahmen erforderlich, die wir auf Grundlage der aktuellen planungsrechtlichen Situation nicht umsetzen können, so dass daher die Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sind. Aus diesem Grund stellen wir hiermit den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens.

Wir bitten Sie, die erforderlichen Beschlüsse der kommunalen Gremien zur Einleitung und Durchführung des erforderlichen Verfahrens herbeizuführen. Für eine kurzfristige Unterrichtung über die von der Gemeinde getroffenen Beschlüsse sind wir Ihnen dankbar.

Für Rückfragen bzw. zur Abstimmung des Geltungsbereichs der Bauleitplanung, sowie zur Vorstellung von Inhalten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Gerne stellen wir den entsprechenden Gremien das Projekt auch persönlich im Rahmen einer Sitzung vor.

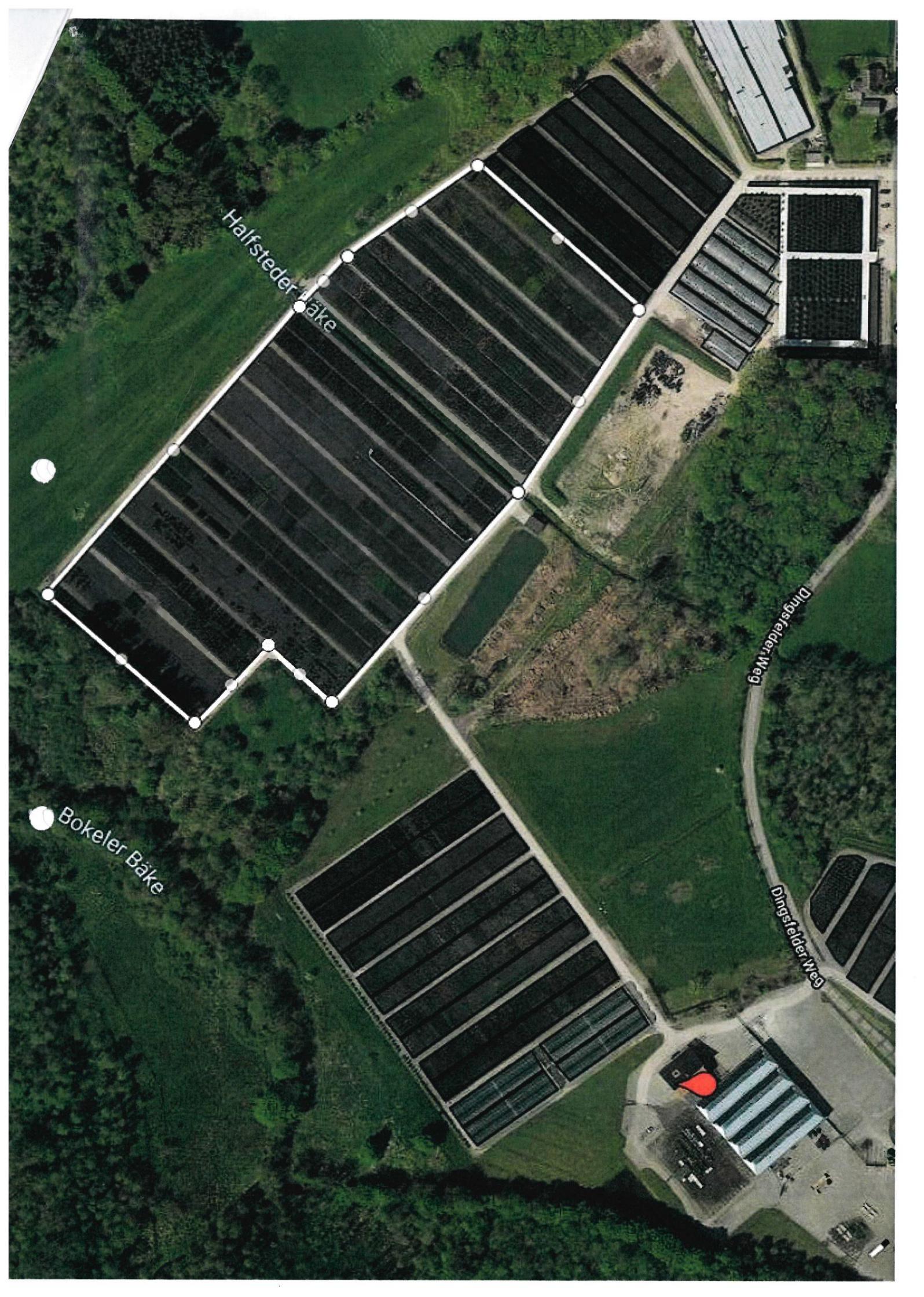
Freundliche Grüße

EWE ERNEUERBARE ENERGIEN GmbH


Klaus Gerken


Jens Dicke

Anlage



Halfsteder Bäke

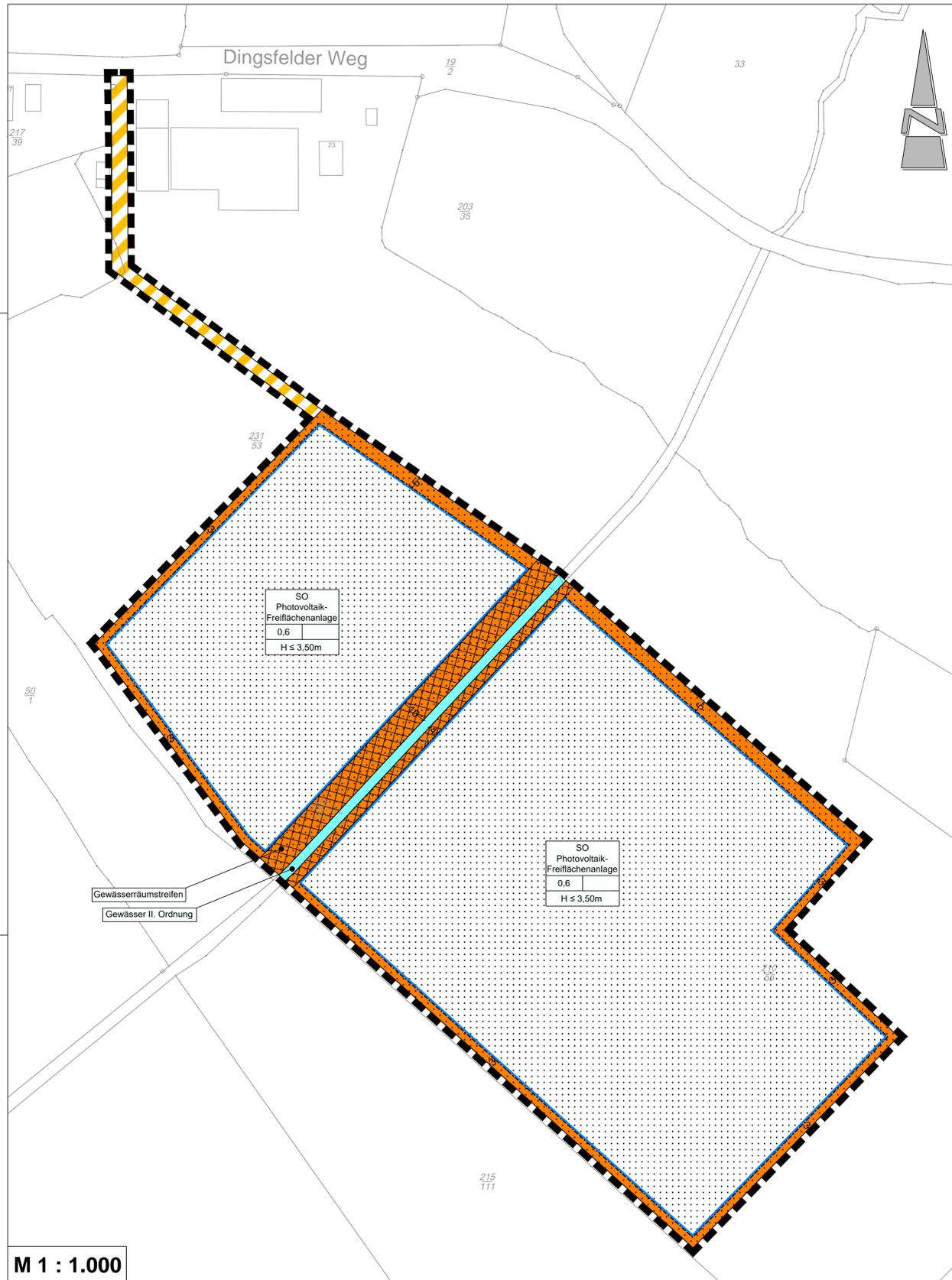
Bokeler Bäke

Dingsfelder Weg

Dingsfelder Weg

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 152 "Solarpark Gristede"



M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gem. § 11 BauNVO mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 a) BauGB ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig.
Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Erschließungswege in wasserdurchlässigen Materialien, Wechsellichter und Trafostationen, Kabeltrassen). Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig.
Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig.
Weiterhin sind zulässig:
- Viehhaltung zur Grünpflege,
- Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes,
- Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen,
- Freiland- oder Containerflächen zur Anzucht von Pflanzen.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt.
Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Module bzw. der oberste Punkt der Nebenanlage. Den unteren Bezugspunkt stellt die gewachsene Geländeoberkante dar.
- Die als "Gewässerräumstreifen" besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Flächen sind von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen jeglicher Art sowie von Bepflanzungen dauerhaft freizuhalten. Der Erhalt bzw. die Anlage von Betriebswegen in diesem Bereich ist weiterhin zulässig. (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).
- Es sind zwei Überwegungen der festgesetzten Wasserfläche mit einer Breite von jeweils max. 6,00 m zulässig.

HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bauarbeiten oder erforderlichen Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schiacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, 26121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bauarbeiten oder erforderlichen Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 152, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am als Satzung beschlossen.

Wiefelstede,
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

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

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
RD Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Westerstede
..... (Siegel)
..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde Wiefelstede einsehbar.

Wiefelstede,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 152, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Wiefelstede,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 152 ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 152 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 152 ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 152 stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
H ≤ 3,50 m maximale Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließung

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Fläche für die Landwirtschaft

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Gewässerräumstreifen

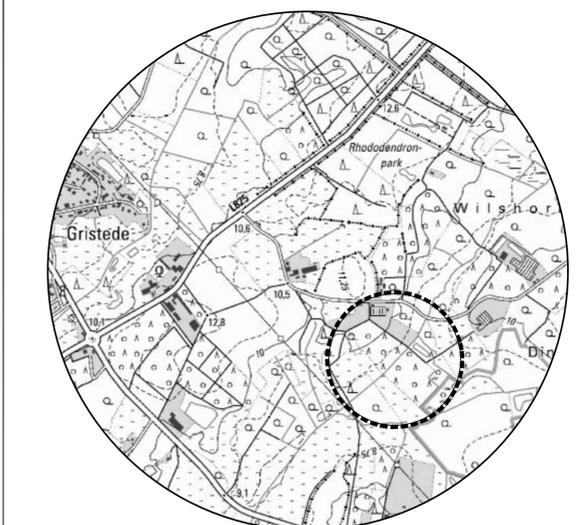
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 152

"Solarpark Gristede"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

20.08.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

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



GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 152
„Solarpark Gristede“

GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Vorentwurf

20.08.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Zur Förderung der Erzeugung erneuerbarer Energien beabsichtigt die Gemeinde Wiefelstede die Umnutzung einer ehemaligen Containerfläche zur Anzucht von Pflanzen zu einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu ermöglichen. Da dies aufgrund der planungsrechtlichen Situation derzeit nicht zulässig ist, wird der Bebauungsplan Nr. 152 „Solarpark Gristede“ aufgestellt.

Das ca. 5,1 ha große Plangebiet liegt im Südosten der Ortschaft Gristede und südlich des Dingsfelder Weges. Innerhalb des Geltungsbereiches sind geschotterte Erschließungswege sowie Folienfelder und Bewässerungseinrichtungen aus der vorherigen Nutzung als Baumschulfläche vorhanden, sodass die Fläche eine hohe Versiegelung aufweist. Nördlich befindet sich der Rhododendronpark Gristede, im Nordosten liegt das FFH-Gebiet „Mansholter Holz und Schippstroth“. Im direkten Umfeld des Plangebietes grenzen weitere Baumschul-, Wald- und landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 1989 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen erfolgt im Zuge der 134. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der Darstellung des Gebietes als Sonderbaufläche.

Aufgrund von geänderten Produktionsbedingungen für Containerpflanzen, die heutzutage vorwiegend im Gewächshaus herangezogen werden, wird das Plangebiet von der Baumschule Bruns nicht mehr für diese Zwecke benötigt. Gemeinsam mit der EWE Erneuerbare Energien GmbH soll die Fläche daher für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt werden.

Der Ausbau der Solarenergie ist unter dem Gesichtspunkt des Wandels zu einer klimafreundlicheren Energieerzeugung nicht nur Ziel der Gemeinde Wiefelstede, sondern auch des Landes Niedersachsen und des Landkreises Ammerland. Hinsichtlich der Photovoltaiknutzung wird im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 festgelegt, dass der raumverträgliche Ausbau auf Ebene der Regionalplanung gefördert werden soll. Grundsätzlich sollen für Photovoltaikanlagen bereits versiegelte Flächen und nicht landwirtschaftlich genutzte und nicht bebaute Flächen, für die der raumordnerische Vorbehalt für die Landwirtschaft gilt, in Anspruch genommen werden. Im wirksamen regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Zwar steht diese regionalplanerische Darstellung in Verbindung mit den landesraumordnerischen Aussagen und der Darstellung im Flächennutzungsplan zunächst in Konflikt mit der geplanten Photovoltaik-Nutzung. Das Plangebiet wurde aber zuletzt nicht als Baumschulfreifläche, sondern als Containerfläche genutzt. Die Fläche weist damit eine intensive Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad durch Folien und Wege auf. Aufgrund der derzeitigen Beschaffenheit ist das zurzeit ungenutzte Plangebiet damit als überwiegend versiegelte Brachfläche einzuordnen. Sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene werden ungenutzte versiegelte Flächen als geeignete Standorte für die Erzeugung von Solarenergie gesehen. Dies wird auch aus der Förderkulisse für Solaranlagen im Erneuerbare-Energien-Gesetz 2017 deutlich.

Mit der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Umnutzung des Plangebietes zu einer Freiflächenphotovoltaikanlage wird die intensive Nutzung durch Entfernung der Folien beendet. Stattdessen werden aufgeständerte Solar-Module errichtet.

Unter den Modulen werden sich Räume für eine ökologische Aufwertung im Vergleich zur heutigen Nutzung ergeben. Ob alle Schotterwege im heutigen Umfang noch erforderlich sein werden, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Die EWE ist allerdings bestrebt, die heutige Versiegelung der Fläche so weit wie möglich zu reduzieren.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung eingestellt.

ÖFFENTLICHE BELANGE

Belange von Natur und Landschaft/ Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 "Solarpark Gristede" bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt und gilt gleichermaßen für die 134. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Östlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 007 „Mansholter Holz und Schippstroth“. Auch aus Sicht des Landkreises Ammerland ist das Planvorhaben mit dem FFH-Gebiet verträglich, sofern ein Abstand von mindestens einer Baumlänge (30 m) zum FFH-Gebiet eingehalten wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 liegt in einer Entfernung von etwa 80 m zum FFH-Gebiet.

Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Für die Errichtung der Solarmodule sind in der Regel keine Erdarbeiten erforderlich, da die Stahlträger der Aufständungen durch Rammen im Boden verankert werden.

Für den Fall, dass doch Erdarbeiten zur Realisierung des Planvorhabens erforderlich werden, wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bauarbeiten oder erforderlichen Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen,

bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung „Halfsteder Bäke“. Dieses wird in seinem Bestand gesichert. Die Ammerländer Wasseracht hat einem Antrag der EWE zur einseitigen Reduzierung des Gewässerräumstreifens zugestimmt. Der von Bebauung frei zu haltende Bereich wird entsprechend festgesetzt.

Die anfallenden Oberflächenwässer werden am Ort des Anfalls bzw. dessen unmittelbarer Umgebung zwischen den Modulreihen bzw. im Randbereich gegebenenfalls zu errichtender Gebäude versickert.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung/ Fläche für die Landwirtschaft

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles, der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, wird das Plangebiet überwiegend als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ überlagert mit einer Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 a) BauGB festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage und damit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Erschließungswege in wasserdurchlässigen Materialien, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen) zulässig. Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind hingegen unzulässig.

Zur Nutzung der Fläche unterhalb der Solarmodule sind als landwirtschaftliche Nutzung die Viehhaltung zur Grünpflege sowie die Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes zulässig. Weiterhin können hier Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen, errichtet werden.

Falls der Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage (teilweise) aufgegeben werden sollte, wird durch die überlagernde Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche im Bebauungsplan gesichert, dass neben den oben bereits beschriebenen landwirtschaftlichen Nutzungen auch die Nutzung der Fläche als Freiland- oder Containerfläche zur Anzucht von Pflanzen zulässig ist. Innerhalb der weiteren Zulässigkeitsbestimmungen des Bebauungsplanes ist damit die bisherige Nutzung des Gebietes als Baumschulfläche weiterhin zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Es ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Maximal 60% der Fläche dürfen durch Solarmodule überdeckt werden. Eine direkte Versiegelung des Bodens lässt sich aus dieser Größe nicht ableiten, da Solarmodule in der Regel den offenen Boden überdecken. Die Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO zugunsten von Nebenanlagen oder Wegen ist zulässig.

Ergänzend dazu wird das Maß der baulichen Nutzung über die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO gesteuert. Um einer unverträglichen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes vorzubeugen gilt für Solarmodule und zugehörige Nebenanlagen bzw. Unterstände für Tiere eine maximale Höhe von 3,50 m.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind durch eine Baugrenze gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Sie sichern einen ausreichenden Abstand zu den umliegenden Nutzungen und halten den Gewässerräumstreifen des durch das Plangebiet verlaufenden Gewässers II. Ordnung von Bebauung frei.

Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebietes wird abgehend vom Dingsfelder Weg ein bestehender Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung private Erschließung festgesetzt.

Wasserflächen

Das durch das Plangebiet verlaufende Gewässer II. Ordnung „Halfsteder Bäke“ wird als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB festgesetzt. Gemäß der Satzung der Ammerländer Wasseracht ist beidseitig dieses Gewässers ein Räumstreifen von 10,00 m freizuhalten. Auf Antrag zur Reduzierung dieses Räumstreifens hat die Ammerländer Wasseracht der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in einem Abstand von mindestens 4,00 m entlang des in Fließrichtung gesehenen linksseitigen Ufers zugestimmt. Die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Gewässerräumstreifen sind von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen jeglicher Art sowie von Bepflanzungen dauerhaft freizuhalten. Der Erhalt bzw. die Anlage von Betriebswegen in diesem Bereich ist weiterhin zulässig. Zudem sind zwei Überwegungen der festgesetzten Wasserfläche mit einer Breite von jeweils max. 6,00 m zulässig. In der Örtlichkeit sind bereits zwei Überwegungen für einen das Plangebiet umlaufenden Weg vorhanden.

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Solarpark Gristede“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

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

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1591/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Neuaufstellung/Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Wiefelstede

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	07.09.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.09.2020	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die SPD-Fraktion im Rat der Gemeinde Wiefelstede hat im Januar 2020 die Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Gemeinde Wiefelstede mit Hinweis auf die § 1 und 5 BauGB beantragt. Die Beratung in dieser Angelegenheit wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 04.05.2020 zurückgestellt, da die finanziellen Auswirkungen der Corona-Krise nicht absehbar und die Kosten für die Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes zu hoch seien.

Herr Diedrich Janssen vom Planungsbüro NWP hat aus Sicht der Verwaltung eingehend dargestellt, dass die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Wiefelstede planungspragmatisch nicht notwendig sei, da hier keine grundlegende Neuausrichtung der Planungen der vergangenen Jahre vorgenommen werden soll. Von Herrn Janssen und Frau Reichenbach positiv dargestellt wurde die Zusammenfassung aller Flächennutzungsplanänderungen der Vergangenheit, in einen digital neuen Plan. In einem zweiten Schritt könnten dann nachrichtliche Übernahmen erfolgen, bevor im dritten Schritt der Flächennutzungsplan neu bekannt gemacht werden könnte. In einem vierten Schritt würden dann Analysen zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan zu den tatsächlichen Nutzungen vorgenommen werden, um die bisherigen Darstellungen zu überprüfen. Im fünften Schritt könnte dann ein Gemeindeentwicklungskonzept erstellt werden, was gegenüber der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes deutlich flexibler hinsichtlich der Gestaltung und der Beteiligungsmöglichkeiten ist.

Der niedersächsische Städte- und Gemeindebund hat mit Rundschreiben 149/2020 mitgeteilt, dass das Land mit dem Projektplan Digital, unter anderem die Flächennutzungspläne landesweit digitalisieren möchte. Das Rundschreiben des NSGB, sowie der Entwurf der Verwaltungsvereinbarung Plan Digital ist als Anlage beigefügt.

Mit der vom Land durchzuführenden Digitalisierung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede, würde der im Projektablauf dargestellte erste Schritt zur digitalen

Bearbeitung des Flächennutzungsplanes abgearbeitet werden können. Kosten entstehen für die Gemeinde Wiefelstede ausschließlich für die Bereitstellung der Unterlagen, sowie die Begleitung der Digitalisierung.

Verwaltungsseitig geführte Gespräche mit den hier vor Ort tätigen Planern ergaben, dass der von der Verwaltung zu leistende Aufwand für das Projekt Plan Digital sehr hoch sein wird, da die auftragnehmenden Planer die örtlichen Gegebenheiten nicht kennen und die Bearbeitung der Unterlagen nur technikbasiert erfolgen wird. Das bedeutet auch, dass die hier vielfach noch vorliegenden analogen Pläne automatisiert übernommen werden würden.

Dieses führt dazu, dass der im Rahmen des Projektes Plan Digital erstellten Flächennutzungsplan für die Landesplanung ausreichend ist, nicht aber wirklich als Planungsgrundlage für die weitere gemeindliche Planung dienen kann.

Um eine qualitativ gute Planungsgrundlage für die Zukunft zu bekommen und den ersten Schritt Richtung Neubekanntmachung/Neuerstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede zu gehen, wird vorgeschlagen, das Planungsbüro NWP mit der Digitalisierung des Flächennutzungsplanes auf Basis des Angebotes vom 07.06.2020 zu beauftragen.

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt, das Planungsbüro NWP mit der Digitalisierung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede zu beauftragen.

Anlagen:

Rundschreiben NSGB 149/2020

Entwurf Verwaltungsvereinbarung Plan Digital

Orientierungsangebote NWP zu möglichen Planungsschritten bis zur Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes (5Angebote)

Rd14920

Verwaltungsvereinbarung PlanDigital

Angebote

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

An die Hauptverwaltungsbeamtinnen und Hauptverwaltungsbeamten der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden im NSGB

Datum: 05.06.2020 Aktenzeichen: 61 20 61 13 11-mm-ab

Nr. 149/2020

Ansprechpartner: Meinhard Abel

Durchwahl: -41

im Internet abrufbar seit: 05.06.2020

Bauleitplanung; Flächennutzungsplanung; Digitalisierung; Verwaltungsvereinbarung

Land will mit dem Projekt PlanDigital die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP) und Flächennutzungspläne (FNP) landesweit digital bereitstellen

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersenden wir den Entwurf einer Verwaltungsvereinbarung zur Umsetzung des Projektes "PlanDigital". Ziel des Projektes PlanDigital ist es, die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP) und Flächennutzungspläne (FNP) landesweit digital bereitstellen zu können und die niedersächsischen Kommunen bei der Einführung des im Jahr 2018 bundesweit eingeführten Standards „XPlanung“ zu unterstützen. Dafür stehen in den Jahren 2019-2022 Mittel aus dem Sondervermögen Digitalisierung der Landesregierung zur Verfügung.

Weiterführende Informationen zum Projekt finden Sie unter nachfolgendem Link:

<https://www.mb.niedersachsen.de/plandigital.niedersachsen.de/plandigital-regional-und-flaechennutzungsplaene-im-standard-xplanung-177567.html>

Der anliegende Entwurf ist zwischen den Häusern MB (derzeit federführend für das Projekt), MU (Städtebau) und dem ML abgestimmt. Einer vergleichbaren Verwaltungsvereinbarung hat bereits der Nds. Landkreistag (NLT) mit Blick auf die Digitalisierung der Regionalen Raumordnungsprogramme zugestimmt.

Das ML hat uns darüber informiert, dass das ML vor dem Roll-Out des Gesamtprojektes eine vorangestellte Projektumsetzung in vier Pilotlandkreisen durchführen will, um für die Umsetzung des Gesamtkonzepts weitere organisatorische und technische Erkenntnisse zu gewinnen. Als Pilotkommunen wurden die Städte und Gemeinden in den Landkreisen Helmstedt, Celle, Schaumburg und Leer ausgewählt, die Interesse an einer Mitwirkung bekundet haben.

Für die Pilotkommunen ist als Voraussetzung für die Konvertierung in das XPlanungsformat in einem ersten Arbeitsschritt vorgesehen, diejenigen FNP bzw. rechtskräftigen Änderungen oder Berichtigungen von FNP, die bislang nur analog als Papierplan vorliegen, zu scannen und zu georeferenzieren. Ebenso sollen noch nicht georeferenzierte Rasterpläne georeferenziert werden. Diese Arbeiten werden durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) auf Kosten des Landes durchgeführt. Das LGLN wird den beteiligten Kommunen nach Abschluss der Arbeiten die gescannten und georeferenzierten Plandaten auf einer Cloud-Plattform zum Download zur Verfügung stellen. Die analogen Pläne wird das LGLN nach individueller Absprache zur Abholung oder zur Rückversendung bereitstellen.

Zu dem Entwurf der beigefügten Verwaltungsvereinbarung bitten wir ggfs. um Stellungnahme bis zum 17. Juli 2020.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Abel'.

Abel

Anlagen

Verwaltungsvereinbarung

PlanDigital

FNP

Das Land Niedersachsen, vertreten durch das Niedersächsische Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung, dieses vertreten durch das Amt für regionale Landesentwicklung XXX im folgenden „Land“ genannt

und

die Stadt / Gemeinde XXX (nachfolgend Kommune genannt)

schließen folgende Vereinbarung:

Präambel

Das Land hat die Niedersächsische Digitalisierungsinitiative „**PlanDigital**“ ins Leben gerufen. Ziel dieser Initiative ist es, die Flächennutzungspläne (FNP) und Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP) im Zeitraum 2019 bis 2022 möglichst vollständig und vollvektoriell im Datenaustauschformat „XPlanGML“ aufzubereiten und zusätzlich in einem Geodatenportal des Landes bereitzustellen. Die Datenhoheit bleibt uneingeschränkt bei den Kommunen.

XPlanung ist ein Datenformat u.a. für FNP und RROP, das den verlustfreien Datenaustausch zwischen unterschiedlichen IT-Systemen ermöglicht. Es wurde mit Beschluss des IT-Planungsrats im Jahr 2017 bundesweit zunächst mit Bindung für die Bundes- und Landesebene verbindlich eingeführt.

Die flächendeckende Einführung dieses Standards birgt wesentliche Vorteile. Neben einem verlustfreien Datenaustausch und erweiterten Auswertungsmöglichkeiten erleichtert seine Nutzung auch die Erfüllung weiterer rechtlicher Vorgaben, wie die der europäischen INSPIRE Richtlinie.

Die Koordinierungsstelle der Geodateninfrastruktur Niedersachsen (GDI-NI) hat das Projekt PlanDigital per Beschluss des Lenkungsausschusses als GDI-NI-Projekt klassifiziert, da es die Umsetzung der INSPIRE-Richtlinie fördert.

Die vorliegende Vereinbarung regelt die gegenseitigen Unterstützungsleistungen von Land und Kommune, die für eine zielgerichtete Umsetzung des Projektes PlanDigital im Bereich der FNP erforderlich sind. Für den Bereich der RROP erfolgt eine entsprechende Vereinbarung mit den Trägern der Regionalplanung.

§ 1 Verpflichtungen des Landes

- a) Das Land übernimmt alle zur Konvertierung der FNP-Daten (vgl. hierzu auch § 3 a-g) in den Standard XPlanung erforderlichen Digitalisierungs- und Konvertierungsaufgaben im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel aus dem Sondervermögen Digitalisierung (§ 5). Hierzu bedient es sich eines oder mehrerer GIS- bzw. Ingenieurbüros.
- b) Sollten die FNP-Daten bei der Kommune nicht mindestens als georeferenzierte Rasterdaten (sondern z.B. nur als Papierplan) vorliegen, so können diese im Rahmen des Projektes PlanDigital durch LGLN im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel aus dem Sondervermögen Digitalisierung gescannt und georeferenziert werden. Hierzu bedarf es einer gesonderten Absprache.

- c) Das Land stellt der Kommune und / oder einer von ihr benannten Stelle (z.B. Planungsbüro), sowie dem jeweiligen Landkreis die erstellten XPlanGML zur Verfügung.
- d) Das Land veröffentlicht die XPlanGML des wirksamen FNP in einem Geodatenportal im Internet (sowohl Darstellungs- als auch Downloaddienst) und ermöglicht der Kommune bzw. dem jeweiligen Landkreis deren kostenfreie Einbindung in eigene Geo-Portale über Web-Feature- bzw. Web-Mapping-Services.

§ 2 technische und formale Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

Die XPlanGML wird validiert in der aktuellen Version (mindestens 5.1).

Erfasst werden die Planzeichnung sowie auch ggf. vorhandene textliche Darstellungen des FNP. Erfasst werden auch Kennzeichnungen, nachrichtliche Darstellungen und Vermerke auf der Planzeichnung im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 BauGB.

Unberücksichtigt bleiben hingegen Planbegründungen, Umweltberichte, Fachgutachten etc.

Es werden zwei XPlanGML erzeugt: Ein Datensatz enthält den Datenbestand des wirksamen FNP einschließlich der rechtskräftigen Änderungen und Berichtigungen. In einem zweiten Datensatz werden zur Dokumentation der Planhistorie die jeweiligen Geltungsbereiche (Umringspolygone) der rechtskräftigen Änderungen bzw. Berichtigungen und die dazu gehörenden Metadaten (z.B. das Datum des Inkrafttretens einer Änderung) erfasst. So lässt sich in der Zusammenschau für jede Darstellung nachvollziehen, ob sie aus dem wirksamen FNP oder wenn dies nicht der Fall ist, aus welcher Änderung oder Berichtigung sie stammt. Überplante und untergegangene Darstellungen werden somit nicht erfasst.

Die Kommune erhält im Laufe des Projekts die Möglichkeit des Zugriffs auf die im Geodatenportal hinterlegten Dateien mit der Möglichkeit, diese zu prüfen, weitere Dateien (wie z.B. eine Begründung) in das Portal einzustellen oder Dateien zu entfernen.

Die erstellten Datenaustauschdokumente sowie Darstellungs- und Downloaddienste orientieren sich so eng wie im Rahmen der Standardisierung möglich und sinnvoll an den rechtswirksamen Plandokumenten (Urkunde); sie können und sollen diese jedoch nicht ersetzen.

§ 3 Verpflichtungen der Kommune

Die Kommune verpflichtet sich:

- a) den wirksamen FNP einschließlich aller wirksamen Änderungen / Berichtigungen dem LGLN (im Falle des § 1 Buchstabe b) bzw. einem vom Land beauftragten GIS- bzw. Ingenieurbüro bereitzustellen.
- b) Soweit der Entwurf eines in der Neuaufstellung befindlichen FNP nach § 4 Abs.2 BauGB vorliegt, soll dieser anstelle der Altpläne bereitgestellt werden. (Eine Konvertierung der Altpläne erfolgt in diesem Fall nicht.)
- c) Soweit Vektordaten bzw. XPlanungGML vorliegen, sind zusätzlich zu diesen auch Rasterdaten bereitzustellen.
- d) Begleitend übermittelt die Kommune eine Aufstellung, in der die wesentlichen Informationen über die übermittelten FNP-Daten tabellarisch zusammengefasst werden (siehe Exceltabelle in der Anlage). Diese Tabelle ist zusammen mit einer Bestätigung der erfolgten Datenbereitstellung gemäß Buchstabe a,b) auch dem ArL zu übermitteln.

- e) Die Bereitstellung der Daten durch die Kommune erfolgt spätestens innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach einer entsprechenden Anforderung durch das Land bzw. durch das von ihm beauftragte GIS- bzw. Ingenieurbüro. Sofern die Daten nicht fristgerecht bereitgestellt werden, ist das Land berechtigt, von den Verpflichtungen gemäß § 1 zurückzutreten.
- f) Die Bereitstellung erfolgt gesammelt und vollständig, je nach vorliegendem Datenformat als Papierplan, oder bei digitalen Daten über ein landesseitig bereitgestelltes mandantenfähiges Onlinetool. Etwaige Kosten der Bereitstellung bzw. Rückversendung analoger Daten trägt die Kommune.
- g) Die Kommune unterstützt die durchzuführenden Digitalisierungen und Konvertierungen insbesondere durch Mitwirkung in folgenden Punkten:
- Unterstützung bei der Bearbeitung der Metadaten,
 - Planinterpretation in Zweifelsfällen (Beispiel: Bei der Digitalisierung stimmt die aktuelle Grundlagenkarte (ALKIS/ATKIS) partiell nicht mit der Grundlagenkarte des Papierplanes überein),
 - Hilfe bei der Georeferenzierung insbesondere bei kleinflächigen, schwer zu verortenden Änderungen,
 - Inhaltliche Prüfung der XPlanGML-Daten (Prüffrage: „Sind alle Inhalte in der XPlanGML enthalten?“; Vergleich der von der Kommune gelieferten Daten mit der GML-Datei). Das Land wird die hierzu notwendige Visualisierung in einem zunächst zugangsbeschränkten Geodatenportal im Internet zur Verfügung stellen.
- h) Die Kommune verpflichtet sich, eine begonnene FNP-Neuaufstellung gemäß Buchstabe b) im Standard XPlanung zu beenden und auch zukünftige FNP- Neuaufstellungen oder Änderungen bzw. Berichtigungen im Standard XPlanung zu erarbeiten. Sie verpflichtet sich weiterhin, die jeweiligen XPlanGML dem Land zur Einbindung in die Geodatendienste des Landes zur Verfügung zu stellen (§1 Buchstabe d). Soweit die Erarbeitung von FNP an Dritte übertragen wird, verpflichtet sich die Kommune, diesen den Standard XPlanung in der jeweils aktuellen Version (mindestens 5.1) verbindlich vorzuschreiben.
- i) Kommunen, für die im Rahmen des Projektes PlanDigital eine Vielzahl von FNP- Änderungen bzw. Berichtigungen digital zusammengeführt (fusioniert) werden, prüfen die Möglichkeit einer Neubekanntmachung des FNP nach § 6 Abs. 6 BauGB.
- j) Die Kommune benennt eine Ansprechstelle (Person oder Funktionsstelle) für das Projekt PlanDigital. Die Kontaktdaten werden per EMail übermittelt an: poststelle@arl-____. Das Land stellt der benannten Ansprechstelle ein Informationsblatt nach Art. 13 DSGVO zur Verfügung (*fehlt zurzeit noch*).

§ 4 Nutzungsrechte

Das Land veröffentlicht die XPlanGML der wirksamen FNP in einem Geodatenportal im Internet, (sowohl Darstellungs- als auch Downloaddienste). Dies geschieht unter der Deutschland-Lizenz Zero Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Die Kommune ist hiermit einverstanden.

§ 5 Finanzierung

Die Kosten des Projekts PlanDigital werden aus dem Sondervermögen Digitalisierung („Sondervermögen zur Finanzierung des Ausbaus von Gigabitnetzen und der Beschleunigung von Digitalisierungsmaßnahmen des Landes Niedersachsen“) finanziert.

§ 6 Laufzeit

Die Laufzeit dieser Vereinbarung endet am 31.12.2023. Der Zeitraum vom vorgesehenen Abschluss des Projektes PlanDigital am 31.12.2022 bis 31.12.2023 soll genutzt werden, um eine Folgevereinbarung zur Verstetigung der Projektziele gemeinsam zu entwickeln. Sollte die planmäßige Umsetzung des Projektes eine Verlängerung erfordern (die im Übrigen mit den Bedingungen des Sondervermögens Digitalisierung konform sein muss), gilt eine Zustimmung hierzu als erteilt. Sie endet in jedem Falle vollständig im Jahr 2025, sofern nicht die Kommune ganz oder zum Teil ausdrücklich zustimmt.

Datum, Unterschrift Land (ArL XX),

Datum, Unterschrift Kommune

Informationen und Datenschutzhinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten im Projekt PlanDigital

Das Land Niedersachsen führt das Projekt PlanDigital Niedersachsen durch. Im Rahmen des Projekts möchte das Land die Digitalisierung der Flächennutzungspläne (FNP) der Kommunen sowie der Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP) der Landkreise inklusive Ihrer Änderungen und Berichtigungen unterstützen. Hierzu beauftragt das Land Niedersachsen Dienstleister, die das Scannen analoger Daten sowie das Georeferenzieren, Digitalisieren, Konvertieren und Migrieren digitaler Daten in das XPlanGML Format umsetzen. Zudem wird durch das Land Niedersachsen eine Möglichkeit der Datenhaltung und Veröffentlichung der digitalen Pläne bereitgestellt.

Zur Umsetzung des Projekts ist das Land auf die enge Zusammenarbeit mit den Trägern der FNP und RROP angewiesen. Die analogen und digitalen Daten müssen durch die Kommunen und Landkreise bereitgestellt, offene Fragen geklärt und Ergebnisse überprüft werden. Hierzu werden Ansprechpartner*innen in den Kommunen und Landkreisen benötigt.

Dieses Informationsblatt dient der Erläuterung nach Art. 13 DSGVO, wie mit den personenbezogenen Daten der Ansprechpartner*Innen im Projekt umgegangen wird und welche Rechte die Betroffenen haben.

1.) Verantwortlicher für die Datenverarbeitung und Datenschutzbeauftragte

Das Land Niedersachsen, vertreten durch das Niedersächsische Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung, dieses vertreten durch das Amt für regionale Landesentwicklung XXX

Adresse, PLZ, Ort

E-Mail:

Telefon:

Für Fragen zum Datenschutz steht Ihnen die/der Datenschutzbeauftragte unter E-Mail-Adresse abcd bzw. unter der Postanschrift Straße und Ort gerne zu Verfügung.

2.) Herkunft und Umfang der Datenverarbeitung

Zur Organisation und Koordination der Dienstleister und Projektbeteiligten wurde die PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH („PD“) beauftragt. Die PD ist als Dienstleister u. a. zuständig für die Organisation und die Verwaltung von Projekten, den Projektbeteiligten, den Zuständigkeiten und Rollen und verarbeitet zu diesem Zweck in unserem Auftrag die personenbezogenen Daten der jeweiligen Ansprechpartner. Die PD steht für Fragen unter diesen Kontaktdaten zur Verfügung:

PD - Berater der öffentlichen Hand GmbH

Friedrichstr. 149, 10117 Berlin

Projektteam „Plandigital“

Tel.: 030 / 25 76 79-0

Fax: 030 / 25 76 79-199

E-Mail: plandigital@pd-g.de

Die Datenschutzbeauftragte der PD ist per Post unter der o.g. Adresse mit dem Zusatz „Datenschutz“ oder per E-Mail erreichbar: datenschutz@pd-g.de

Der Umfang der Datenverarbeitung in den Ansprechpartnerlisten bezieht sich in der Regel auf diese personenbezogenen Daten: Namen und Vornamen der im Projekt PlanDigital benannten Ansprechpartner, E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Zuordnung zur jeweiligen Kommune/Landkreis.

Zur Sicherung werden diese Daten zentral in einer digitalen Liste zugriffsgeschützt gespeichert und den berechtigten Empfängern zur Verfügung gestellt. Die Nutzung der Daten durch die Projektbeteiligten und

Dienstleister erfolgt nur im Rahmen des Projektes PlanDigital und nach Vereinbarung der Vertraulichkeitsverpflichtung durch die Empfänger.

3.) Zwecke und Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten unter Beachtung der geltenden Datenschutzbestimmungen aus der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten in der Ansprechpartnerliste erfolgt auf Basis der hier genannten Zwecke.

Die Rechtsgrundlage für die rechtmäßige Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten ergibt sich aus:

Artikel 6 Absatz 1 lit. e) DSGVO zur Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt: Die Verarbeitung erfolgt zur Kontaktaufnahme mit zuständigen Ansprechpartnern, zum elektronischen Versand von Informationen, zur Informationsweitergabe zwischen den Projektbeteiligten, zur vorbenannten/beschriebenen Pflege der Ansprechpartnerliste.

Gemäß Art. 21 Abs. 4 DSGVO können Sie jederzeit Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einlegen. Dies betrifft insbesondere diese Fälle:

A) Einzelfallbezogenes Widerspruchsrecht gem. Art. 21, Abs. 1 DSGVO

Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Art. 6 Absatz 1 lit. e) DSGVO erfolgt, Widerspruch einzulegen. Legen Sie Widerspruch ein, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr verarbeiten, es sei denn, wir können zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die Ihre Interessen, Rechte und Freiheiten überwiegen oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

B) Widerspruchsrecht gegen eine Verarbeitung von Daten für Zwecke der Direktwerbung gem. Art. 21, Abs. 2 DSGVO

Falls wir Ihre personenbezogenen Daten verarbeiten, um Direktwerbung zu betreiben, haben Sie das Recht, jederzeit Widerspruch gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten zum Zwecke derartiger Werbung einzulegen. Widersprechen Sie der Verarbeitung für Zwecke der Direktwerbung, so werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr für diese Zwecke verarbeiten. Eine derartige Verarbeitung ist nicht geplant.

4.) Empfänger oder Kategorien von Empfängern personenbezogener Daten

Zur Erfüllung unserer vertraglichen Leistungen und ggf. gesetzlichen Pflichten in dem Projekt PlanDigital werden Ihre Daten zum Teil durch externe Dienstleister oder Behörden verarbeitet.

Empfänger	Zweck der Weitergabe
PD- Berater der öffentlichen Hand GmbH	Organisation und Koordination der Dienstleister und Projektbeteiligten

Vom Verantwortlichen beauftragte Dienstleister	Zur Abstimmung und Besprechung projektrelevanter Themen wie z. B. das Digitalisieren, die Datenhaltung sowie die Veröffentlichung der FNP und RROP
das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz	Koordination und fachliche Begleitung des Projekts sowie Koordination der Dienstleister für den Bereich RROP
das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	Zum Austausch im Rahmen der Umsetzung des Scannens und Georeferenzierens von Plänen und der damit verbundenen Übermittlung von Papierplänen und Rasterdaten der Kommunen
Ämter für regionale Landesentwicklung	Operative Koordination des Projekts
E-Mail-Provider	Transport und Speicherung von E-Mails und Anhängen
Telekommunikationsdienstleister	Transport und Speicherung von Verbindungsdaten
Post- und Versanddienstleister	Transport von Post-, Paket- und Briefsendungen
IT-Dienstleister	Wartung, Pflege und Instandhaltung der IT-Systeme (Hardware und Software)
Anwaltskanzleien und Gerichte	Durchsetzung von Ansprüchen, Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten
Datenträgervernichtungsdienstleister	Entsorgung von Akten und Datenträgern

5.) Dauer der Datenspeicherung

Ihre personenbezogenen Daten werden für die Dauer des Projektes PlanDigital durch die PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH gespeichert und nur in dem Umfang genutzt oder offengelegt, wie dies für organisatorische, operative oder der Informationsweitergabe zwischen den Projektbeteiligten dienliche Zwecke erforderlich ist. Die Löschung der personenbezogenen Daten aus der Ansprechpartnerliste erfolgt spätestens ein Jahr nach Projektende.

Bei einem Wechsel von Ansprechpartnern werden die Daten aktualisiert, so dass regelmäßig nur die uns bekanntgemachten Daten verarbeitet werden. Durch die fortlaufende Aktualisierung werden unrichtige und nicht aktuelle Datensätze regelmäßig (mindestens einmal pro Jahr) gelöscht. Unabhängig davon erfolgt eine sofortige Beendigung der Datenverarbeitung auch im Falle des Widerspruchs der betroffenen Person. Eine Speicherung zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen ist möglich. Nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen werden diese Daten vollständig gelöscht.

Alle Projektbeteiligten und beauftragten Dienstleister sind dazu verpflichtet, die Daten nur im Rahmen der Umsetzung des Projekts PlanDigital zu verwenden, nicht an Dritte weiterzugeben und nach Abschluss der jeweiligen Projektaufgaben, spätestens zum 31. Dezember 2022 zu löschen.

6.) Datenschutzrechte für Betroffene

Alle Betroffenen haben das Recht auf Auskunft nach Art. 15 DSGVO, das Recht auf Berichtigung ihrer Daten nach Art. 16 DSGVO, das Recht auf Löschung nach Art. 17 DSGVO, das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung ihrer Daten nach Art. 18 DSGVO und das Recht auf Datenübertragung nach Art. 20 DSGVO. Gemäß Artikel 21, Absatz 1 und 2 DSGVO haben betroffene Personen außerdem das Recht, jederzeit gegen die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 lit. e) DSGVO erfolgt, Widerspruch einzulegen.

Anfragen zur Wahrnehmung Ihrer Betroffenenrechte stellen Sie bitte unter Angabe Ihres vollständigen Namens per Post oder E-Mail an das Land Niedersachsen, vertreten durch das Niedersächsische Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung, dieses vertreten durch das Amt für regionale Landesentwicklung XXX

Adresse, PLZ, Ort

E-Mail:

Telefon:

(LOGO) Auftraggeber (LOGO)

Sie haben die Möglichkeit, sich zur Wahrnehmung des Beschwerderechts an eine Aufsichtsbehörde zu wenden.

7.) Datenübermittlung an ein Drittland oder eine internationale Organisation

Eine Datenübermittlung an ein Drittland oder eine internationale Organisation findet derzeit nicht statt und ist auch nicht geplant.

8.) Freiwilligkeit und Bereitstellungspflicht personenbezogener Daten

Eine Bereitstellung von personenbezogenen Daten im Projekt PlanDigital ist grundsätzlich nicht erforderlich. Gemäß Verwaltungsvereinbarung ist die Angabe der Funktionsstelle bzw. Abteilung ausreichend.

Soweit Kontaktdaten von Beschäftigten der Kommunen und Landkreise bereitgestellt und durch uns verarbeitet werden, erfolgt dies nur, solange dies der Vertragserfüllung im operativen Bereich dienlich ist. Alle Betroffenen haben die Möglichkeit, der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zu widersprechen. Es entstehen dabei keine Nachteile in der Leistungserbringung zwischen den Vertragsparteien, ggf. sind als Folge der Nicht-Bereitstellung von direkten Ansprechpartner-Daten alternative Kontaktmöglichkeiten zu eruieren.

9.) Automatisierte Entscheidungsfindung, Durchführung eines Profilings

Zur Begründung und Durchführung der Geschäftsbeziehung nutzen wir grundsätzlich keine ausschließlich automatisierte Entscheidungsfindung im Sinne des Art. 22 DSGVO.



ANGEBOT

A. Schmitt

DJ20/030/X

Oldenburg, 05.06.2020

Projekt: Digitale Bearbeitung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Wiefelstede

Ihr Ansprechpartner/Projektleiter: Herr Dipl.-Ing. D. Janssen

VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, den geltenden Flächennutzungsplan mit den bisher aufgelaufenen Änderungen digital neu zu zeichnen. Ziel der Gemeinde ist es, eine Gesamtübersicht der rechtskräftigen Flächennutzungsplandarstellungen zu erstellen, aus dem die Geltungsbereiche für die Änderungen ersichtlich sind. Es wird daher vorgeschlagen, die Digitalisierung mit der aktuellsten rechtskräftigen FNP-Änderung zu beginnen und die vorigen Änderungen zeitchronologisch bis einschließlich der Ursprungsfassung zu unterlegen, um dann flächendeckend den rechtskräftigen Stand der FNP-Darstellungen aufzuzeigen.

Die analogen FNP-Darstellungen werden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Die Digitalisierungsgrundlage und somit die Genauigkeit der Darstellungen und Abgrenzungen stellt ein wesentliches Qualitätskriterium dar. Sie erfolgt auf Basis der Deutschen Grundkarte (DGK5), die von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird. Eine Kontrolle der aktuellen Begebenheiten erfolgt mittels ALK.

Zielsystem für den digitalen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist das Geografische Informationssystem ArcGIS 9.x. Zusätzlich wird der Einsatz einer Fachschale zur Verwaltung und der planzeichenkonformen Darstellung des FNP empfohlen (z.B. IP-Bauleit). Damit wird die Gemeinde in die Lage versetzt, den digitalen Flächennutzungsplan zukünftig als umfassendes und fortschreibbares Auskunftssystem nutzen und entwickeln zu können.

Die Fachschale ist in der Lage, sowohl georeferenzierte, rasterbasierte und somit statische Planausschnitte als auch vektorielle Daten zu verwalten und für zukünftige Auskunfts-, Abfrage- und Auswertungsanforderungen bereitzuhalten. Beide Typen werden gemäß der PlanzV 90 dargestellt.

Die NWP Planungsgesellschaft mbH legt hiermit ein entsprechendes Leistungs- und Honorarangebot vor.

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

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 38 67
26028 Oldenburg

Bankverbindung:
Oldenburgische Landesbank
IBAN DE72 2802 0050 1188
8484 00
BIC OLBODEH2XXX

Geschäftsführer: Thomas Aufleger, Elisabeth Ferus,
Hans-J. Hinrichsen, Diedrich Janssen, Michael Meier,
Johannes Ramsauer, Werner Steimer
Amtsgericht Oldenburg – HRB 2104
USt.-Id.-Nr. DE 117 474 502

LEISTUNGEN ZUR DIGITALEN NEUZEICHNUNG

1. Digitalisierung der analog vorliegenden Gesamtdaten beginnend mit der jüngsten Änderung auf der Grundlage der georeferenzierten DGK 5. Die ALK wird zur Kontrolle aktueller Begebenheiten herangezogen.
2. Die Geltungsbereiche der Änderungen werden zur Information als Umring gekennzeichnet.
3. Erstellung einer Arbeitskarte zur Abstimmung der Neuzeichnung; zur Abstimmung der Neuzeichnung werden insgesamt 2 Plots sowie Korrekturtermine vorgesehen.
4. Ausgestaltung und Darstellung des digitalen Planwerks gemäß PlanzV 90. Darüber hinaus liefert NWP einen Plot der FNP-Neuzeichnung gemäß Planzeichen-Verordnung (farbig oder schwarz-weiß) im Maßstab 1:10.000.
5. Nach Abstimmung des Planwerkes Übermittlung der digitalen Daten für ArcGIS 9.x, ip-bauleit Version 2 und eines Plots im Maßstab 1: 10.000.

(Standard Kilogramm)
H. tel. Anst. [unleserlich]
von Hans-J. Janssen

HONORARERMITTLUNG

Aufgrund der Planungsinhalte wird die digitale Bearbeitung des Flächennutzungsplanes auf Basis folgender Stundensätze – gültig für das Jahr 2020 – angeboten:

10.06.2020
[unleserlich]

Projektleiter/Auftragnehmer:	85,00 €
Projektbearbeiter / Dipl.-Ing.:	70,00 €
Technische Mitarbeiter:	55,00 €

Für das beschriebene Leistungsbild veranschlagen wir ein pauschales Honorar von

10.500,00 €

Das Honorar ist auf der Grundlage der derzeitigen Digitalisierrichtlinie und des Planzeichenkataloges für die Fachschale IP-Bauleit ermittelt. Sollte im Laufe der Bearbeitung durch Fortschreibung der Fachschale IP-Bauleit ein Mehraufwand entstehen, so wird dieser in Abstimmung mit dem Auftraggeber gesondert erfasst und bewertet.

Sollte von der Gemeinde Wiefelstede eine von der Fachschale abweichende Darstellung gewünscht sein, so werden die Leistungsanforderungen in Abstimmung mit der Gemeinde entsprechend angepasst.



SONSTIGES

Alle für die Planung notwendigen Unterlagen werden vom Auftraggeber kostenfrei zur Verfügung gestellt. Das pauschale Honorar versteht sich zuzüglich der zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung gültigen Mehrwertsteuer (gegenwärtig 19 %).

Mit der Bearbeitung kann unverzüglich nach Auftragserteilung begonnen werden.


D. Janssen



ANGEBOT

Z. Schnitt

DJ20/031/X

Oldenburg, 07.06.2020

Projekt: Aktualisierung/Neufassung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Wiefelstede: Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen

Ihr Ansprechpartner/Projektleiter: Herr Dipl.-Ing. D. Janssen

VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, den geltenden Flächennutzungsplan mit den bisher aufgelaufenen Änderungen zu aktualisieren und neu zu fassen. Aufbauend auf der rein digitalen Neuzeichnung beabsichtigt die Gemeinde Wiefelstede auch eine Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen (z. B. der Schutzgebiete/ Überschwemmungsgebiete / Richtfunk- bzw. Leitungstrassen sowie relevanten Übernahmen aus dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises).

Ergänzend zu der rein digitalen Neuzeichnung entsteht so eine aktualisierte Planzeichnung (aktuelles Bild auf aktueller Plangrundlage) für das Gemeindegebiet und bildet den geltenden Planstand des Flächennutzungsplanes ab.

Diese Planfassung kann dann auch Grundlage einer Neubekanntmachung gemäß § 6 (6) BauGB sein.

Die NWP Planungsgesellschaft mbH legt hiermit ein entsprechendes Leistungs- und Honorarangebot vor.

LEISTUNGEN

1. Separate Erfassung und Digitalisierung nachrichtlicher Übernahmen zwecks vereinfachter, auch zukünftiger Aktualisierungen.
2. Erstellung einer Arbeitskarte zur Abstimmung der Neufassung des Flächennutzungsplanes; zur Abstimmung der Planzeichnung werden insgesamt 2 Plots sowie Korrekturtermine vorgesehen.

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

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 38 67
26028 Oldenburg

Bankverbindung:
Oldenburgische Landesbank
IBAN DE72 2802 0050 1188
8484 00
BIC OLBODEH2XXX

Geschäftsführer: Thomas Aufleger, Elisabeth Ferus,
Hans-J. Hinrichsen, Diedrich Janssen, Michael Meier,
Johannes Ramsauer, Werner Steimer
Amtsgericht Oldenburg – HRB 2104
USt.-Id.-Nr. DE 117 474 502

3. Ausgestaltung und Darstellung des digitalen Planwerks gemäß PlanzV 90. Darüber hinaus liefert NWP einen Plot der FNP-Neufassung gemäß Planzeichen-Verordnung (farbig oder schwarz-weiß) im Maßstab 1:10.000.
4. Nach Abstimmung des Planwerkes Übermittlung der digitalen Daten für ArcGIS 9.x, ip-bauleit Version 2 und eines Plots im Maßstab 1: 10.000.

HONORARERMITTLUNG

Aufgrund der Planungsinhalte wird die digitale Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen des Flächennutzungsplanes auf Basis folgender Stundensätze – gültig für das Jahr 2020 – angeboten:

Projektleiter/Auftragnehmer:	85,00 €
Projektbearbeiter / Dipl.-Ing.:	70,00 €
Technische Mitarbeiter:	55,00 €

Für das beschriebene Leistungsbild veranschlagen wir ein pauschales Honorar von

3.500,00 €

Das Honorar ist auf der Grundlage der derzeitigen Digitalisierrichtlinie und des Planzeichenkataloges für die Fachschale IP-Bauleit ermittelt. Sollte im Laufe der Bearbeitung durch Fortschreibung der Fachschale IP-Bauleit ein Mehraufwand entstehen, so wird dieser in Abstimmung mit dem Auftraggeber gesondert erfasst und bewertet.

Sollte von der Gemeinde Wiefelstede eine von der Fachschale abweichende Darstellung gewünscht sein, so werden die Leistungsanforderungen in Abstimmung mit der Gemeinde entsprechend angepasst.

SONSTIGES

Alle für die Planung notwendigen Unterlagen werden vom Auftraggeber kostenfrei zur Verfügung gestellt. Das pauschale Honorar versteht sich zuzüglich der zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung gültigen Mehrwertsteuer (gegenwärtig 19 %).

Mit der Bearbeitung kann unverzüglich nach Auftragserteilung begonnen werden.


D. Janssen

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

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 38 67
26028 Oldenburg

Bankverbindung:
Oldenburgische Landesbank
IBAN DE72 2802 0050 1188
8484 00
BIC OLBODEH2XXX

Geschäftsführer: Thomas Aufleger, Elisabeth Ferus,
Hans-J. Hinrichsen, Diedrich Janssen, Michael Meier,
Johannes Ramsauer, Werner Steimer
Amtsgericht Oldenburg – HRB 2104
USt.-Id.-Nr. DE 117 474 502



3. Schritt

ANGEBOT

DJ20/032/X

Oldenburg, 07.06.2020

Projekt: Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede

Ihr Ansprechpartner/Projektleiter: Herr Dipl.-Ing. D. Janssen

VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, den dann vorliegenden aktualisierten Flächennutzungsplan auch formal gemäß § 6 (6) BauGB neu bekannt zu machen. Aus formalen und planungsrechtlichen Gründen empfehlen wir für diese Planfassung auch im Vorab durch ein Beteiligungsverfahren (Bürger und TÖB) durch zu führen.

Die NWP Planungsgesellschaft mbH legt hiermit ein entsprechendes Leistungs- und Honorarangebot vor.

LEISTUNGEN

1. Aufbereitung und Bereitstellung der Planunterlagen für das Beteiligungsverfahren im Rahmen der Neubekanntmachung.
2. Ggf. Auswertung und redaktionelle Einarbeitung der vorgetragenen Anregungen in die Planfassung
3. Nach Abstimmung des Planwerkes Übermittlung der digitalen Daten für ArcGIS 9.x, ip- bauleit Version 2 und eines Plots im Maßstab 1: 10.000.

HONORARERMITTLUNG

Aufgrund der Planungsinhalte wird die digitale Bearbeitung des Flächennutzungsplanes auf Basis folgender Stundensätze – gültig für das Jahr 2020 – angeboten:

Projektleiter/Auftragnehmer:	85,00 €
Projektbearbeiter / Dipl.-Ing.:	70,00 €
Technische Mitarbeiter:	55,00 €

Für das beschriebene Leistungsbild veranschlagen wir ein pauschales Honorar von

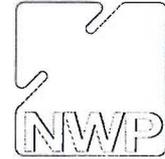
2.500,00 €

SONSTIGES

Alle für die Planung notwendigen Unterlagen werden vom Auftraggeber kostenfrei zur Verfügung gestellt. Das pauschale Honorar versteht sich zuzüglich der zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung gültigen Mehrwertsteuer (gegenwärtig 19 %).

Mit der Bearbeitung kann unverzüglich nach Auftragserteilung begonnen werden.


D. Janssen



U. Schnitt

ANGEBOT

DJ20/033/K

Oldenburg, 07.06.2020

Projekt: Neufassung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Wiefelstede

Hier: Analyse und Modifizierung der Bauflächendarstellungen

Ihr Ansprechpartner/Projektleiter: Herr Dipl.-Ing. D. Janssen

VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, den geltenden Flächennutzungsplan mit den bisher aufgelaufenen Änderungen zu aktualisieren und neu zu fassen. Aufbauend auf der rein digitalen Neuzeichnung sowie der Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen (z.B. der Schutzgebiete/ Überschwemmungsgebiete / Richtfunk- bzw. Leitungstrassen/ relevante Übernahmen aus dem regionalen Raumordnungsprogramm) ist im Hinblick auf eine konzeptionelle Neuausrichtung der Flächennutzungsplanung die Überprüfung der bisherigen Bauflächendarstellungen sinnvoll. Dieser Arbeitsschritt beinhaltet die Überprüfung der Bauflächendarstellungen mit der Realnutzung (Art der Nutzung; insbesondere die M-Flächen) aber auch im Hinblick auf Innenentwicklungspotentiale.

Dieser so erarbeitete Planstand kann dann die Grundlage einer Diskussion zur Neuausrichtung sowie Erarbeitung der Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanung sein.

Die NWP Planungsgesellschaft mbH legt hiermit ein entsprechendes Leistungs- und Honorarangebot vor.

LEISTUNGEN

1. Problemorientierte Bestandsaufnahme der Realnutzungen zur Überprüfung der Bauflächendarstellung im Hinblick auf eine Typen und Ziel gerechte Darstellung
2. Erstellung einer Arbeitskarte zur Abstimmung der Bestandsanalyse; zur Abstimmung der Neuzeichnung werden insgesamt 3 Plots sowie Korrekturtermine vorgesehen.
3. Erläuterung der Ergebnisse der Bestandsanalyse (kurzer Erläuterungsbericht sowie durch eine Powerpointpräsentation)

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

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 38 67
26028 Oldenburg

Bankverbindung:
Oldenburgische Landesbank
IBAN DE72 2802 0050 1188
8484 00
BIC OLBODEH2XXX

Geschäftsführer: Thomas Aufleger, Elisabeth Ferus,
Hans-J. Hinrichsen, Diedrich Janssen, Michael Meier,
Johannes Ramsauer, Werner Steimer
Amtsgericht Oldenburg – HRB 2104
USt.-Id.-Nr. DE 117 474 502

HONORARERMITTLUNG

Aufgrund der Planungsinhalte wird die digitale Bearbeitung des Flächennutzungsplanes auf Basis folgender Stundensätze – gültig für das Jahr 2020 – angeboten:

Projektleiter/Auftragnehmer:	85,00 €
Projektbearbeiter / Dipl.-Ing.:	70,00 €
Technische Mitarbeiter:	55,00 €

Für das beschriebene Leistungsbild veranschlagen wir ein pauschales Honorar von

5.450,00 €

SONSTIGES

Alle für die Planung notwendigen Unterlagen werden vom Auftraggeber kostenfrei zur Verfügung gestellt. Das pauschale Honorar versteht sich zuzüglich der zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung gültigen Mehrwertsteuer (gegenwärtig 19 %).

Mit der Bearbeitung kann unverzüglich nach Auftragserteilung begonnen werden.


D. Janssen



ANGEBOTSENTWURF

J. Janssen

DJ20/034/K

Oldenburg, 07.06.2020

Projekt: Gemeinde Wiefelstede: Neufassung des Flächennutzungsplanes
Hier: Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO)

Ihr Ansprechpartner/Projektleiter: Herr Dipl.-Ing. D. Janssen

VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt eine Neufassung des Flächennutzungsplanes durch sektorale bzw. teilräumliche Änderungen durchzuführen.

Zur Vorbereitung der formalen Änderungsverfahren ist die Erarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes (als informelle Planung) vorgesehen. Die Gemeinde Wiefelstede kann diese informelle Planung gemäß § 1 (6) 11 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates auch zur Grundlage der formalen Bauleitplanung machen. Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind dann bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes erfolgt in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung sowie den entsprechenden Gremien der Gemeinde.

Die NWP Planungsgesellschaft legt hiermit ein entsprechendes Leistungs- und Honorarangebot vor.

LEISTUNGEN GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT (GEKO)

- Ermittlung des absehbaren mittel- bis langfristigen Flächenbedarfs für die weitere Siedlungsentwicklung in räumlicher und zeitlicher Hinsicht für das gesamte Gemeindegebiet auf Grundlage verfügbarer statistischer Daten
- Strukturierung und Präzisierung des voraussichtlichen Flächenbedarfs für Wiefelstede insgesamt sowie für die einzelnen Ortsteile in Zeitstufen auf Grundlage der Gesamtentwicklung

- Ableitung eines Entwicklungskonzeptes unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten Infrastruktur (Entwicklungsmodell)
- Überprüfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung hinsichtlich Flächenpotentialen und Realisierungswahrscheinlichkeit auf Grundlage der ALKIS-Daten, Luftbildauswertungen sowie eigenen Einschätzungen
- Planerische Umsetzung des Flächenbedarfs durch konkrete Suchräume und Darstellung in einer Planzeichnung
- Festlegung eines Konzeptes unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs für die zukünftige Siedlungsentwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. (Das Entwicklungskonzept soll als Grundlage der Flächennutzungsplanung dienen, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB).

Grundlage der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Wiefelstede ist eine problemorientierte Bestandsaufnahme, Erfassung der Planungsrahmenbedingungen sowie Auswertung vorhandener statistischer Daten, Studien und Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung. Die einzelnen Arbeitsschritte werden in enger Abstimmung mit der Gemeinde Wiefelstede sowie Verwaltung/zuständige Gremien durchgeführt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes gehen wir von der Teilnahme sowie Vorbereitung von vier Arbeitsterminen aus.

Optional:

Die frühzeitige Einbindung/Beteiligung der Bürger kann über die Durchführung von 2 bis 3 mehrstündigen Arbeitsterminen (Workshops) erreicht werden. Aufgrund der gemeindeweiten Fragestellung gehen wir dabei auch von entsprechenden Teilnehmern aus.

In den Workshops sollten dann Fragen des Entwicklungskonzeptes insgesamt, aber auch sektorale Fragestellungen sowie Belange einzelner Ortschaften thematisiert werden. Die genaue Ausgestaltung des Beteiligungsverfahrens sollte nach der Analysephase erfolgen. Da das Honorar hier insbesondere von dem Beteiligungsaufwand abhängt erfolgt hierzu später ein gesondertes Angebot.

Die Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes mit ggf. einer perspektivischen Neuausrichtung der Flächenorganisation und Darstellung erfordert auch eine breite politische Tragkraft, daher ist eine frühzeitige Abstimmung in der Konzeptbildung wichtig.

Darüber hinaus ist eine rechtzeitige Abstimmung des Entwicklungskonzeptes sowie wesentlicher Grundlagen und Annahmen des Konzeptes mit dem Landkreis bereits im Rahmen der Bearbeitungsphase sinnvoll.

HONORARERMITTLUNG

Die Honorarermittlung erfolgt auf Basis des voraussichtlichen Aufwands als Zeithonorar. Für die skizzierten Leistungen veranschlagen wir folgendes Honorar:

50 Stunden Projektleiter /Auftragnehmer á 85,00 €:	4.250,00 €
400 Stunden Projektbearbeiter /Dipl.-Ing. á 70,00 €:	28.000,00 €
<u>100 Stunden Technische Mitarbeiter /CAD á 55,00 €:</u>	<u>5.500,00 €</u>
Summe	37.750,00 €

SONDERLEISTUNGEN

Über die o.g. Leistungen hinausgehende Arbeiten sind als Sonderleistungen zu bewerten. Das Honorar für die notwendigen Sonderleistungen wird als Zeithonorar mit den folgenden Stundensätzen, gültig für 2020, abgerechnet:

Projektleiter/Auftragnehmer:	85,00 €
Projektbearbeiter / Dipl.-Ing.:	70,00 €
Technische Mitarbeiter:	55,00 €

NEBENKOSTEN

Alle für die Planung notwendigen Unterlagen werden vom Auftraggeber kostenfrei zur Verfügung gestellt. Nebenkosten gemäß § 14 HOAI werden pauschal mit 5 % veranschlagt, ausgenommen umfangreiche Vervielfältigungen (ab 4 Exemplare) für das Planverfahren.

Alle Beträge verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (gegenwärtig 19 %).

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

Gemeindeentwicklungskonzept	37.750,00 €
<u>zuzüglich 5 % Nebenkosten</u>	<u>1.887,50 €</u>
Nettoangebotssumme	39.637,50 €
<u>zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer</u>	<u>7.531,13 €</u>
Bruttoangebotssumme	47.168,63 €

BEARBEITUNG

Mit der Bearbeitung der Planungsaufgabe kann sofort nach Auftragserteilung begonnen werden. Die genaue Terminierung der Arbeitsschritte erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber.


D. Janssen

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1607/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Erstellung einer Windtpotenzialstudie für die Gemeinde Wiefelstede;
hier: Antrag der CDU-Fraktion auf Einstellung der Arbeiten und entsprechende
Analyse in enger Abstimmung mit der Regionalen Raumordnung des Landkreises
Ammerland**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	07.09.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.09.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	21.09.2020	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die CDU-Fraktion im Rat der Gemeinde Wiefelstede hat mit E-Mail vom 11.03.2020 folgenden Antrag gestellt (siehe Anlage):

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt, zum jetzigen Zeitpunkt keine eigene Windpotenzialstudie für die Gemeinde erstellen zu lassen. Die Verwaltung wird stattdessen gebeten, in enger Abstimmung mit der Regionalen Raumordnung des Landkreises Ammerland eine entsprechende Analyse vorzunehmen. Eine Entscheidung über ein Vorranggebiet für Windenergie in der Gemeinde Wiefelstede erfolgt erst nach Abschluss dieser gemeinsamen Analyse.

Zur Begründung wird angeführt, dass der Landkreis Ammerland derzeit an einer Überarbeitung des Regionalen Raumordnungsprogramms für das Kreisgebiet arbeite. Ein wesentlicher Bestandteil sei hierbei die Ermittlung von Potenzialflächen für die Windenergie. Außerdem wird auf mögliche Gesetzesänderungen für die Genehmigung von Windenergieanlagen hingewiesen.

Zu dem Antrag hat die SPD-Fraktion im Rat der Gemeinde Wiefelstede die in der Anlage beigefügt Stellungnahme vom 02.05.2020 abgegeben. Hierin wird unter anderem darauf hingewiesen, dass man über drei Jahre untätig bleiben würde. Das seitens des Landkreises geplante festlegen von Vorranggebieten für Windenergienutzung ohne Ausschlusswirkung würde im Umkehrschluss bedeuten, dass neben den ausgewiesenen Flächen weitere geeignete Flächen gegebenenfalls eingeklagt werden könnten – also auch Flächen, die politisch nicht gewollt seien. Auf der anderen Seite wäre der Landkreis an die Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplanes im Rahmen des RROP gebunden (sog. Gegenstromprinzip).

Weitere Informationen erhalten die Ratsmitglieder auf einer Informationsveranstaltung am 31.08.2020 von dem Rechtsanwalt Jann Berghaus (E-Mail vom 02.07.2020). Auf dieser Veranstaltung sollen die rechtliche und tatsächliche Stellung der Gemeinde Wiefelstede sowie die Wechselwirkungen der örtlichen mit der überörtlichen Planung dargestellt werden, um die Basis für die weitergehenden Entscheidungen zu bekommen.

Finanzierung:

Bei Einstellung der Arbeiten würden ca. 10.000 Euro Honorarkosten eingespart werden können.

Vorschlag / Empfehlung:

Siehe Beratungsergebnis.

Anlagen:

- Antrag CDU-Fraktion
- Stellungnahme SPD-Fraktion

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Antrag der CDU Fraktion
im Rat der Gemeinde Wiefelstede



Windpotentialanalyse mit der Regionalen Raumordnung harmonisieren

Die CDU Fraktion im Gemeinderat Wiefelstede bittet darum, den folgenden Antrag in der nächsten Ratssitzung der Gemeinde Wiefelstede am 16.03.2020 zur Abstimmung zu stellen:

Antrag:

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt, zum jetzigen Zeitpunkt keine eigene Windpotentialanalyse für die Gemeinde Wiefelstede erstellen zu lassen. Die Verwaltung wird stattdessen gebeten, in enger Abstimmung mit der Regionalen Raumordnung des Landkreises Ammerland eine entsprechende Analyse vorzunehmen. Eine Entscheidung über ein Vorranggebiet für Windenergie in der Gemeinde Wiefelstede erfolgt erst nach Abschluss dieser gemeinsamen Analyse.

Begründung:

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 beschlossen, für die Gemeinde Wiefelstede eine Windpotentialanalyse mit Kosten bis zu 30.000 Euro in Auftrag zu geben. Die Verwaltung ist verpflichtet, diesen Beschluss umzusetzen.

Der Landkreis Ammerland arbeitet allerdings derzeit an einer Überarbeitung des Regionalen Raumordnungsprogramms für das Kreisgebiet. Ein wesentliches Element dieser Raumordnung ist die Ermittlung von Potentialflächen für die Windenergie. Der Landkreis Ammerland wird daher zur Vorbereitung der Beschlüsse ein entsprechendes Gutachten in Auftrag geben.

Darüber hinaus werden die Voraussetzungen für die Genehmigung von Windenergieanlagen derzeit auf Bundes- und auf Landesebene diskutiert. Es ist davon auszugehen, dass noch in diesem Jahr eine entsprechende Änderung der Gesetze erfolgt.

Die Gemeinde Wiefelstede ist bei Ihrer Flächennutzungsplanung an höherrangiges Recht gebunden. Eine eigene Windpotentialanalyse könnte zum jetzigen Zeitpunkt die bevorstehenden Gesetzesänderungen und die neuen Festlegungen in der Regionalen Raumordnung nicht berücksichtigen.

**Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Fraktion im Rat der Gemeinde Wiefelstede**



Sonnabend, 02. Mai 2020

Gemeinde Wiefelstede
Herrn
Bürgermeister Jörg Pieper
Kirchstr. 1
26215 Wiefelstede



Antrag der CDU-Fraktion vom 11. März 2020, eingereicht per Mail durch Jens Nacke (MdL), „...zum jetzigen Zeitpunkt keine eigene Windpotenzialanalyse für die Gemeinde Wiefelstede erstellen zu lassen.“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Jörg,
sehr geehrte Mitglieder des Rates der Gemeinde Wiefelstede,

hier die **Stellungnahme der SPD-Fraktion zum o.g. Antrag der CDU-Fraktion:**

Seitens der CDU-Fraktion (Jens Nacke) wird (zu Recht) darauf hingewiesen, dass am 30.09.2019 vom Rat beschlossen wurde, die Studie (bei einer Kostendeckelung in Höhe von 30.000,00 €) in Auftrag zu geben. Die Entscheidung: 17 Ja-Stimmen, 9 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen.

Im Wesentlichen wird der o.g. Antrag der CDU-Fraktion damit begründet, dass der Landkreis derzeit an einer Überarbeitung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) arbeite und auch für die Ermittlung der Windenergie-Potenzialflächen auf Kreisebene ein Gutachten vorlegen werde. Weiter weist die CDU-Fraktion auf **mögliche Gesetzesänderungen** für die Genehmigung von Windenergieanlagen (WEA) in diesem Jahr hin. Abschließend wird ausgeführt, dass die Gemeinde Wiefelstede bei ihrer Flächennutzungsplanung an „höherwertiges Recht“ gebunden sei und somit „bevorstehende Gesetzesänderungen“ und die neuen Festlegungen im neuen RROP nicht berücksichtigen könnte.

Dazu ist aus Sicht der SPD-Fraktion festzustellen:

1. Zum Zeitpunkt der CDU-Antragstellung (im März 2020) **war der Auftrag bereits vergeben** (NWP) und ca. 50 % der erforderlichen Arbeiten erledigt. Wir gehen auch davon aus, dass sich der Auftrag weiterhin „in der Erledigung“ befindet.
2. **Die Überarbeitung des RROP wird** nach Aussage der Kreisverwaltung voraussichtlich **erst Ende 2023 abgeschlossen** sein. Alles „auf Null“ zu stellen würde bedeuten, dass wir als **Gemeinde Wiefelstede** insgesamt für weit **über drei Jahre „freiwillig untätig“** bleiben würden / wollen. **Aber:** Die Klimadiskussion wird derzeit durch die Corona – Ereignisse nur überdeckt, danach aber verstärkt neu einsetzen.

Sozialdemokratische
Partei Deutschlands
SPD Fraktion im Rat der
Gemeinde Wiefelstede

Jörg Weden
Fraktionsvorsitzender
Flensburger Straße 29
26215 Wiefelstede

Tel.: 0 44 02 / 6 02 69
mobil: 01 70 / 2 32 63 58
joergweden@t-online.de

www.spd-wiefelstede.de



3. Die Bedeutung der „Erneuerbaren Energien“ in unserer Region wird inzwischen auch durch die Aktivitäten unseres Grundversorgers **EWE** verdeutlicht, da dieser eine Kooperation mit der Firma *Enercon* verabredet hat.
4. Der Landkreis möchte (aufgrund der Vorgaben des LROP Niedersachsen) Vorranggebiete für die Windenergie festlegen. Entscheidungen aus dem LROP (derzeit ebenfalls in der Überarbeitung) können für das RROP bindend sein. Geplant ist seitens des Landkreises **Vorranggebiete Windenergienutzung ohne Ausschlusswirkung** festzulegen. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass neben den ausgewiesenen Flächen **weitere geeignete Flächen ggf. „eingeklagt“ werden könnten – also auch Flächen, die politisch nicht gewollt sind!** Selbst der Landkreis stellt dazu fest: Da die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist (§1 Abs. 4 BauGB), müssen diese Flächen übernommen werden. Es können aber zusätzliche Sondergebiete von den Gemeinden mit der Zweckbestimmung Windenergie im Flächennutzungsplan dargestellt werden. **Macht eine Gemeinde insofern von ihrer Planungshoheit Gebrauch, empfiehlt es sich, ein eigenes Planungskonzept zu erstellen, um die Steuerungswirkung des § 35 Absatz 3 Satz 3 BauGB auch für den Flächennutzungsplan zu erreichen.**
5. Die Potenzialflächenanalyse (auf der Grundlage der Windpotenzialstudie) ist der Grundstock der Gemeinde, um politisch gewollten Flächen zuzulassen, da hierauf ein nachfolgendes Flächennutzungsplanverfahren die Ausschlusswirkung enthält. Dabei ist selbstverständlich, dass die harten und weichen Kriterien (harte und weiche Tabuzonen) gründlich abgearbeitet werden und die politische Entscheidung sich daran orientiert. Auch muss das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts beachtet werden, das aussagt, dass der „Windenergie substanzieller Raum zur Verfügung gestellt werden muss“. In dem folgenden Verfahren werden andere Behörden – also auch der Landkreis – einbezogen und die Gemeinde hat einen rechtssicheren Flächennutzungsplan **mit Ausschlusswirkung** vorliegen. Wenn also die Gemeinde Wiefelstede das Verfahren beginnt, und der Landkreis ist mit der Überarbeitung des RROP noch nicht fertig, käme der Gemeinde Wiefelstede das sogenannte „Gegenstromprinzip“ zu Gute, d.h. der Landkreis wäre an die Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplanes im Rahmen des RROP gebunden. Diesen Weg hat z.B. die Gemeinde Rastede bestritten – mehrheitlich auch mit großer Unterstützung von der CDU.

Fazit: Aufgrund dieser Ausführungen ergibt sich eine klare Empfehlung zur Fortsetzung der Erstellung einer Windpotenzialstudie, **nur so haben wir die Möglichkeiten unsere planerischen Vorstellungen umzusetzen und einer unkontrollierten Aufstellung von Windenergieanlagen zu begegnen. Das ist kein einfacher Weg!**

Warum also sollten wir über drei Jahre warten – um dann „fremdbestimmt“ zu werden?



Jörg Weden
02. Mail 2020

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1601/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Antrag von Ratsmitglied René Schönwälder zum Klimacheck in Verwaltungsvorlagen

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	07.09.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.09.2020	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Ratsmitglied René Schönwälder hat mit Antrag vom 16.06.2020 beantragt, den TOP Klimacheck in Verwaltungsvorlagen, in die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses aufzunehmen.

Mit dem Antrag verfolgt Herr Schönwälder das Ziel, dass in jeder Verwaltungsvorlage obligatorisch die Auswirkungen der jeweiligen Maßnahmen auf das Klima betrachtet und insofern einem sogenannten „Klimacheck“ unterzogen wird. Im Antrag wird ausgeführt, dass dadurch eine intensive Auseinandersetzung mit den Auswirkungen sämtlicher Vorhaben auf das Klima erfolge und es der Politik somit ermöglicht, klimafreundliche Entscheidungen zu treffen.

Dass der Klimaschutz eine immer wichtigere und gewichtigere Rolle spielt, ist den Entscheidungsträgern und denjenigen die entsprechende Entscheidungen vorbereiten, bereits jetzt voll bewusst. Dabei ist klar, dass jede Beschaffung, jede Baumaßnahme, jeder Zuschuss in der Regel auch Auswirkungen auf das Klima haben. Dieses Thema im Rahmen einer jeden Verwaltungsvorlage aufzubereiten, könnte oberflächlich sicherlich geleistet werden, wobei Ausführungen lediglich allgemein gehalten werden könnten. Tiefergreifende Recherchen über die Auswirkungen von Maßnahmen auf das Klima, wären aufwändig und personell von der Verwaltung ganz sicherlich nicht zu leisten.

Viel wichtiger erscheint es aus Verwaltungssicht, bei einzelnen Maßnahmen Überlegungen dahingehend anzustellen, negative Auswirkungen auf das Klima zu vermindern. So wurde in der Beratung über den Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen zum Baugebiet Grote Placken festgehalten, dass Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den Baugrundstücken überprüft werden. Ferner wurde darüber beraten, den künftig Bauwilligen im Rahmen der Bauberatung auf die Förderung verschiedener Maßnahmen hinzuweisen. Im Rahmen der Errichtung der Kindertagesstätte Lüttje Padd, wie auch am Brinkacker, wurde für die Beheizung eine klimafreundliche Luftwärmeheizung in die Ausführung gegeben. Ferner wird auf der

Kindertagesstätte am Brinkacker eine Photovoltaikanlage installiert. Dieses resultiert aus einer Anregung aus der Bevölkerung.

Verwaltungsseitig wird es daher für zielführender angesehen, bei einzelnen durchzuführenden Maßnahmen zu versuchen, diese klimafreundlicher auszuführen, ohne hierbei jedoch den wirtschaftlichen Aspekt aus den Augen zu verlieren.

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem Antrag von Herrn René Schönwälder, in jeder Beratungsvorlage die Auswirkungen auf das Klima in einem obligatorischen Prüfpunkt darzustellen, nicht zu.

Anlagen:

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Gemeinde Wiefelstede
Herrn Bürgermeister
Jörg Pieper
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

René Schönwälder, DIE LINKE.
Thienkamp 11 A
26215 Wiefelstede
Mobil: 01629114318
E-Mail: R.Schoenwaelder.de@gmx.de

Wiefelstede, 16.06.2020

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pieper,

für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.09.2020 und die Ratssitzung am 21.09.2020 beantrage ich folgenden TOP

Antrag: Klima-Check in Verwaltungsvorlagen

aufzunehmen.

Antragstext: Als Prüfungspunkt wird „Erläuterung Relevanz Klimaschutz“ als fester Bestandteil in die Begründung von Verwaltungsvorlagen integriert.

Begründung: Der Klimaschutz in Städten und Gemeinden ist zunehmend eine herausragende Aufgabe für Verwaltungen und Politik. Damit der Rat der Gemeinde Wiefelstede in dieser Hinsicht – in Verantwortung gegenüber den Menschen und der Umwelt – die richtigen Entscheidungen treffen kann, ist es notwendig, dass Verwaltungsvorlagen einem sogenannten „Klima-Check“ unterzogen werden. Ziel ist es, alle Vorhaben auf ihre klimarelevanten Aspekte hin zu untersuchen. Dadurch erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit den Auswirkungen sämtlicher Vorhaben auf das Klima. Dies ermöglicht der Politik, klimafreundliche Entscheidungen zu treffen, die zukünftigen Generationen eine lebenswerte Zukunft in Aussicht stellen.

Mit freundlichen Grüßen

René Schönwälder, DIE LINKE.