

An die
Mitglieder
des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Gemeinde Wiefelstede
Der Bürgermeister

Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

Telefon zentral 04402/965-0
Telefax zentral 04402/965199
Email zentral info@wiefelstede.de

Bürgermeister

Ihr(e) Ansprechpartner(in)
Frau Zdarsky

Durchwahl
E-Mail sabine.zdarsky@wiefelstede.de

Wiefelstede, 28.05.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet am

Montag, 07.06.2021, um 17:00 Uhr,

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 26.04.2021

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

- 8 132. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I);
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1790/2021
- 9 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I "Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung";
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1791/2021
- 10 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße";
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: B/1789/2021
- 11 Anträge des Ratsmitglieds René Schönwälder, Die Linke, vom 28.02.2021: "Dem bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Wiefelstede mehr Raum verschaffen" und "Erarbeitung eines Konzeptvergabeverfahrens mit einem zugehörigen Kriterienkatalog für die Errichtung von mehr bezahlbaren Wohnraum"
Vorlage: B/1792/2021
- 12 Einwohnerfragestunde
- 13 Anfragen und Anregungen
- 14 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1790/2021

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

132. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I);

- hier: a) **Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	07.06.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	21.06.2021	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 die 132. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2021 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, bis zum 01.04.2021 gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand in der Zeit vom 02.03. – 01.04.2021 online unter www.wiefelstede.de, Rubrik „Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Rund ums Bauen / aktuelle Bauleitplanung“ (hier unter „Planfälle“) statt. Eine öffentliche Informationsveranstaltung war aufgrund des Lockdowns nicht möglich. Auf die Öffentlichkeitsunterrichtung wurde durch Bekanntmachung in der NWZ am 26.02.2021 und auf der Homepage der Gemeinde in der Zeit vom 26.02.-01.04.2021 sowie durch eine Pressemitteilung hingewiesen.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge und der überarbeitete Entwurf der 132. Flächennutzungsplanänderung inkl. Begründung sind in der Anlage beigelegt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen sind farblich gekennzeichnet.

Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Vorentwurf
- Planzeichnung Entwurf
- Begründung Entwurf
- Bestandsplan Biotoptypen

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede
132. Flächennutzungsplanänderung

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	132. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 I "Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung"); Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
	31.03.2021	Der Geltungsbereich auf Ebene dieser vorbereitenden Bauleitplanung ist richtigerweise etwas kleiner festgelegt worden als der Geltungsbereich der parallelen verbindlichen Bauleitplanung; allerdings ist er nördlich der Gemeindestraße Ammerskamp marginal in Richtung Nordwesten zu erweitern, um einen nahtlosen Anschluss an die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede bereits dargestellten Wohnbauflächen zu gewährleisten (die Abgrenzung der Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan orientiert sich am Abschluss des gegenüberliegenden Gebäudes Ammerskamp 28, nicht an der Grenze des Grundstücks 199/28 der Flur 18, Gemarkung Wiefelstede, auf dem jenes Gebäude steht).	Der Hinweis wird beachtet, der Geltungsbereich wird ergänzt.
		Der Geltungsbereich auf dem Deckblatt der Begründung entspricht derzeit dem des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 91 I und ist noch entsprechend dem kleineren Geltungsbereich der 132. Flächennutzungsplanänderung zu verringern.	Der Hinweis wird beachtet, das Deckblatt wird angepasst.
		In ortsüblichen Bekanntmachungen sind die unterschiedlichen Geltungsbereiche differenziert zu kennzeichnen (dies ist in der Bekanntmachung in der NWZ am 26.02.2021 nicht erfolgt).	Der Hinweis wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) und den Umweltbericht ist nicht nachvollziehbar, weshalb auf Ebene dieser vorbereitenden Bauleitplanung mehr Flächen für Wald (2.619 m ²) dargestellt als auf Ebene der parallelen verbindlichen Bauleitplanung (1.997 m ²) festgesetzt werden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Anbetracht, dass dem Wald im Zuge eines Ortstermins am 29.05.2018 wurde zwischen dem Landkreis Ammerland, den Niedersächsischen Landesforsten eine unterdurchschnittliche Nutzungsfunktion sowie nur eine durchschnittliche Schutz- und Erholungsfunktion beigemessen wurde, wird komplett auf den Erhalt der Waldflächen verzichtet und für den Verlust des Waldes auf externen Flächen ein Ausgleich geschaffen. Die Kompensation erfolgt plangebietsextern auf dem Flurstück 54, Flur 21, Gemarkung Wiefelstede auf dem Flurstück 61 der Flur 21 in der Gemarkung Wiefelstede statt.
		Die Kapitel 3.1.1 bis 3.1.9 der Begründung sind falsch nummeriert (müssten 3.2.1 bis 3.2.9 lauten).	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Die zweite Seite des Inhaltsverzeichnisses enthält eine falsche Kopfleiste ("Bebauungsplan Nr. 91 I").	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Meine untere Landesplanungsbehörde bittet darum, die Sätze 3 und 4 des 2. Absatzes des Kapitels 1.5 der Begründung - Regionales Raumordnungsprogramm - wie folgt zu überarbeiten (neue Sätze 3 bis 5): "Das Plangebiet im Ortsteil Nuttel ist dem ländlichen Raum zuzuordnen und befindet sich in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Zudem befindet es sich nach dem RROP in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, in einem Vorsorgegebiet für Erholung und in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Das Wasserschutzgebiet Nethen grenzt jedoch tatsächlich nur an das Plangebiet an."	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Im Kapitel 1.5 der Begründung - Unterabschnitt Bebauungspläne auf Seite 3 - sollten die Himmelsrichtungen überprüft werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Zur Einschätzung der Verkehrslärsituation (Kapitel 3.1.4 der Begründung, Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts) wird auf die Anregungen meiner unteren Bauaufsichtsbehörde zur parallelen verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 I "Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung") verwiesen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gemeinde hat ein Lärmschutzgutachten bei der Firma Zech aus Lingen in Auftrag gegeben. Im Ergebnis (Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16478.1/01, Stand 10.05.2021) wurde festgestellt, dass es in der nordöstlichen Ecke des allgemeinen Wohngebietes tagsüber und nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 55/45 dB(A) kommt. Hier ist passiver Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III und Einschränkungen der Außenwohnbereiche erforderlich. Die Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Für den immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Änderungsbereiches (z. B. Geruchsmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, reicht mir eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus.	Mit Schreiben vom 22.03.2021 hat die Landwirtschaftskammer mitgeteilt, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Dem Landkreis wurde die Stellungnahme zwischenzeitlich zugestellt.
		Der erste Satz des zweiten Absatzes des Kapitels 3.1.9 der Begründung sollte inhaltlich überarbeitet werden. Wahrscheinlich wurden hinsichtlich der dort getroffenen Aussage die Planungsebenen vertauscht.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Kapitel 5.3 der Begründung ist zu korrigieren (Feststellungsbeschluss statt "Satzungsbeschluss"), denn Flächennutzungsplanänderungen sind keine Satzungen.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Im Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Aussage, das Plangebiet befinde sich im Trinkwasserschutzgebiet, dahingehend zu korrigieren, dass es daran angrenzt (daher bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken).	Der Hinweis wird beachtet, der Umweltbericht wird angepasst.
		Ich empfehle, die Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs (Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts) rechnerisch zu überprüfen.	Der Hinweis wird beachtet, der Ausgleichsbedarf wird überprüft.
		Das Wappen in der Abbildung zum Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts (Seite 34) kann meines Erachtens nicht der Gemeinde Wiefelstede zugeordnet werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Abbildung im Umweltbericht wird überprüft.
		Kapitel 3 des Umweltberichts (Zusätzliche Angaben) ist noch um eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt entsprechend Ziffer 3 b) der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB zu ergänzen.	Der Hinweis wird beachtet, der Umweltbericht wird ergänzt.
		Ich empfehle eine Überprüfung des Verfahrensvermerkes zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Datums der Bekanntmachung in eigener planerischer Verantwortung im Abgleich mit der Bekanntmachung in der NWZ am 26.02.2021.	Der Hinweis wird beachtet, die Verfahrensvermerke werden angepasst.
		Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Ich empfehle, die Signaturen auf der Planzeichnung neben der farblichen auch in schwarz/weiß anzubringen, um die Planzeichnung später für Abschriften auch in schwarz-weiß kopieren zu können.	Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird ergänzt.
2	Ammerländer Wasseracht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 31.03.2021	<p>Die Ammerländer Wasseracht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung Nutteler Bäke (Wzg-Nr. 5.12). Das Verbandsgewässer II. Ordnung verläuft nordwestlich des Bebauungsplangebietes.</p> <p>Die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers ist äußerst begrenzt. Innerhalb der bebauten Ortslage Nuttel besteht in Teilabschnitten nur ein geringes Abflussprofil, zudem ist vielfach die Zugänglichkeit des Gewässers im Abschnitt Ammerskamp - Nutteler Weg nicht gegeben. Die Durchführung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung gestaltet sich sehr aufwendig und wird durch die vorh. Bebauung und Nutzung erheblich beeinträchtigt.</p>	Die Hinweise zur Leistungsfähigkeit der Verbandsgewässers und zu den Auswirkungen zusätzlicher Bebauung werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	<p>Ausweisungen von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen führen i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung in Gewässer wesentlich zu einer Verschärfung des Abflusses beitragen. Im Bebauungsplan-gebiet Nr. 91 I ist eine Verrieselung des Oberflächenwasser über Rigolensysteme auf den Baugrundstücken vorgesehen. Dennoch können bei Starkregen- bzw. Regenereignissen außerhalb der Bemessungsansätze zur Erschließung des Baugebietes, Hochwasserereignisse in den Gewässern auftreten (z.B. Notabfluss über die Hochwasserentlastung), die zu Überschwemmungen bzw. Hochwasserschäden in vorhandenen bebauten Bereichen und auf den übrig genutzten Flächen führen können. Insbesondere dann, wenn wie im Fall der Nutteler Bäke, nur ein eingeschränktes Abflussprofil zur Verfügung steht.</p> <p>Eine Verschärfung des Abflusses in Gewässern mit geringer hydraulischer Leistungsfähigkeit wie der Nutteler Bäke ist zu vermeiden. Bei einer weiteren Versiegelung von Flächen und damit verbundener Verschärfung des Abflusses in der Nutteler Bäke, ist ein Gesamtentwässerungskonzept zur Verbesserung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses im Ortsbereich Nuttel aufzustellen und umzusetzen.</p>	<p>Bezüglich des von der Ammerländer Wasseracht angeregten Gesamtkonzeptes hat die Gemeinde Rücksprache mit der Ammerländer Wasseracht gehalten.</p> <p>Demnach wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 91 I kein Entwässerungskonzept für die gesamte Ortschaft Nuttel gefordert. Ein Gesamtentwässerungskonzept ist jedoch erforderlich, wenn eine über diesen Bebauungsplan hinausgehenden Entwicklung in nordöstlicher Richtung erfolgen sollte, die eine weitere Versiegelung von Flächen im Einzugsbereich der Nutteler Bäke mit sich bringt. Im Falle einer weiteren Entwicklung über die geplante Bebauung hinaus sind aufgrund der angespannten Situation der Oberflächenentwässerung rechtzeitig Überlegungen und Planungen für einen ausreichenden Hochwasserschutz und Oberflächenentwässerung der Ortschaft Nuttel anzustellen. In einem Gesamtentwässerungskonzept sind der Einfluss der Bebauung aus der Ortschaft Nuttel auf die Nutteler Bäke (Einleitungsstellen, hydraulische Belastung etc.) und sich daraus ergebende Maßnahmen aufzuzeigen. Das Konzept bzw. der Nachweis ist von der Gemeinde Wiefelstede aufzustellen. Erforderliche Maßnahmen sind mit der Ammerländer Wasseracht abzustimmen.</p> <p>Die Anregung zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes wird damit zur Kenntnis genommen.</p>

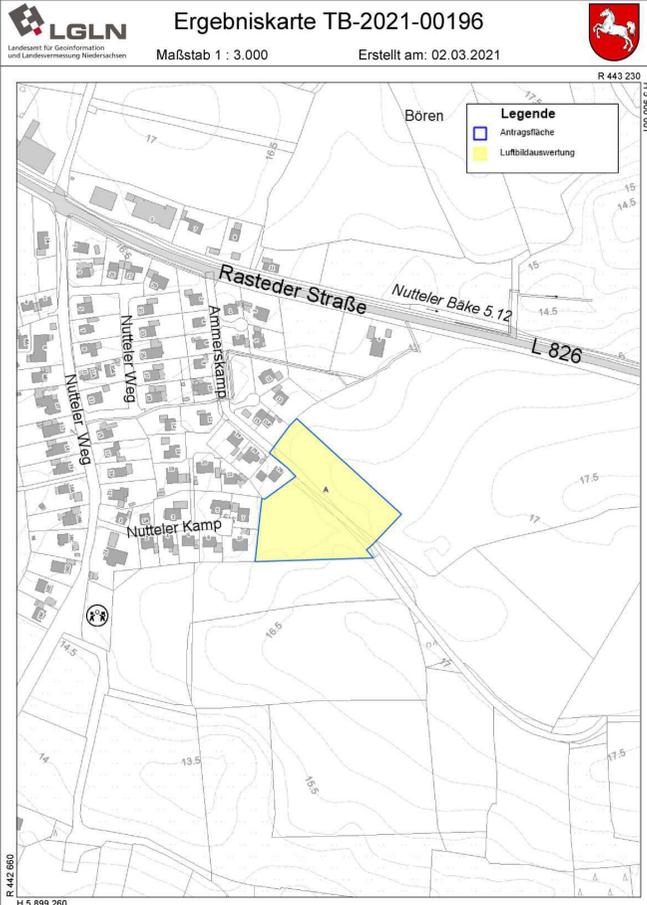
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	<p>Das Entwässerungskonzept des Ing.-Büro Heinzelmann vom 23.02.2021 zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 91 I ist im Rahmen der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Genehmigungen zur Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer, Herstellung von Regenrückhalteeinrichtungen etc. bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland rechtzeitig einzureichen.</p> <p>Die erforderlichen Maßnahmen und Vorgaben des Entwässerungskonzeptes (Ing.-Büro Heinzelmann vom 23.02.2021) sind den Bauantragstellern verbindlich aufzuerlegen. Die Umsetzung der Maßnahmen gem. dem v.g. Entwässerungskonzept sind jeweils für das einzelne Bauvorhaben nachzuweisen und vorzulegen.</p> <p>Einer ungedrosselten Einleitung von Oberflächenwasser in die Nutteler Bäke stimmt die Ammerländer Wasseracht nicht zu.</p> <p>Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 91 I entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Gemeinde wird entsprechende Regelungen in die Grundstückskaufverträge aufnehmen. Zudem wird ein Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
3	<p>Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle OL-Nord, Hermann-Ehlers-Straße- 15, 26160 Bad Zwischenahn</p> <p>22.03.2021</p>	<p>im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich in Entfernungen von ca. 350 m bis 550 m die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe Grote, Nutteler Weg 16d, Kuck, Rasteder Str. 1, Bruns, Rasteder Str. 2 und Bürger, Hülsenweg 6, 26215 Wiefelstede.</p> <p>Bedingt durch die große Entfernung der vorgenannten Hofstellen zum Plangebiet sind im Geltungsbereich der 132. Flächennutzungsplanänderung erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten.</p> <p>Die Entwicklungsmöglichkeit der genannten Betriebe in Hinblick auf eine Aufstockung der Tierhaltung wird durch die zu beurteilende Bauleitplanung nicht erstlimitierend eingeschränkt.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die 122. Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg,</p> <p>29.03.2021</p>	<p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) teilweise von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p><u>Daraus ergeben sich für den bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich nordöstlich der Straße „Ammerskamp“ folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. • Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. • Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. <p>Wir regen an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die erforderlichen Maßnahmen zur Prospektion des Baugrundes werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 02.03. + 09.03.2021	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	<p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p><u>Fläche A</u></p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p><i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p><i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p><i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p><i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Siehe oben</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

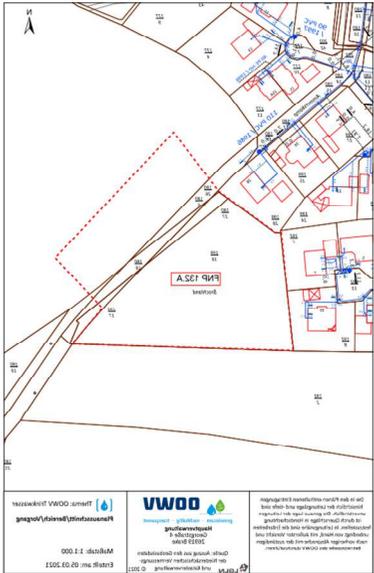
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	<p>Ergebniskarte TB-2021-00216 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Maßstab 1 : 2.000 Erstellt am: 09.03.2021</p> <p>Legende ■ Antragsfläche ■ Luftbildauswertung</p> <p>Rasteder Straße Nutteler Straße Nutteler Bäche 5.12 Ammerskamp Nutteler Weg Nutteler Kamp</p> <p>R 443 116 H 5 899 378 R 442 736 H 5 899 378</p> <p><small>Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst Diese amtliche Karte und ihre digitalisierten Ausgaben sind urheberrechtlich geschützt durch das Niedersächsische Landesamt für Geoinformation. Die Weiterverbreitung und die öffentliche Verwertung dieser Karten sind nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation zulässig.</small></p>	Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst		Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Sweco GmbH, stellvertr. für die EWE Wasser GmbH Altenwalder Chaussee 100 27472 Cuxhaven 31.03.2021	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am betreffenden Vorhaben. Stellvertretend für die EWE Wasser GmbH haben wir die uns zur Verfügung stehenden Unterlagen angesehen und fachtechnisch geprüft.</p> <p>Nach Rücksprache mit Herrn Gremmel von der EWE Wasser GmbH bestehen aktuell keine Probleme bei der Beseitigung des Schmutzwassers im betreffenden Planbereich. Aus Sicht der EWE kann die Schmutzwasserentsorgung im vorliegenden Planfall im freien Gefälle an das Schmutzwasser-Bestandsnetz angeschlossen werden.</p> <p>Die Ausführung ist im weiteren Verfahrensverlauf mit Herrn Michael Gremmel abzustimmen: michael.gremmel@ewe.de; Tel.: 04488 52 32 121 Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird hierzu ergänzt.
7	EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 12.03.2021	<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. 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>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 Stationstellplätze mit ein.</p>	Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung EWE Netz GmbH</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>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Abstimmung mit dem Versorgungsträger werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	<p>Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter</p> <p>02.03.2021</p>	<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>
9	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p> <p>19.03.2021</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
10	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>01.04.2021</p>	<p>wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiefelstede Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>
			<p>Die Anlage wird beachtet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
11	<p>Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Str. 18 26340 Zetel 31.03.2021</p>	<p>ich habe den Vorgang anhand der öffentlich ausgelegten Unterlagen, insbesondere der Begründung mit Umweltbericht, des Bebauungsplanes, des Biototyp- und Nutzungsplanes, eines Luftbildes vom 19.04.2020 und der mir vorliegenden Ortsbegang-Protokolle vom 29. Und (Frau Wellmann, LK Ammerland und Herr Krause, NFA Neuenburg) geprüft und nehme zu o.g. Vorgang wie folgt Stellung:</p> <p>Auf dem FSt. 18/199/19 stockt derzeit Wald i.S. des § 2 (3) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in einer Größe von ca. 4.800 qm auf. Die Planung sieht auf dem Flurstück vor, im Südwesten und Süden denn vorhandenen Wald auf einer Größe von ca. 2.000 qm zu erhalten.</p> <p>Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beschreibt in § 1 die Ziele des Gesetzes. Danach ist Wald wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten (gleichrangige Funktionen des Waldes), erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Die Waldeigenschaft kann durch die Umgestaltung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart verloren gehen. Die Überführung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart stellt dann eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG dar und wäre durch die Waldbehörde zu genehmigen. Gemäß § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG bedarf es der Genehmigung nicht, soweit die Umwandlung u. a. durch einen Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich wird, Die dafür zuständige Behörde hat aber § 8, Absätze 3 bis 8 NWaldLG anzuwenden, abzuwägen und einvernehmlich mit der Waldbehörde zu entscheiden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Niedersächsische Landesforsten	<p>Der o.g. Bebauungsplan sieht auf der derzeitigen Waldfläche die Ausweisung eines allg. Wohngebietes vor. Ist eine Waldumwandlung unausweichlich, so ist sie durch eine Ersatzaufforstung zu kompensieren (§ 8, (4) NWaldLG).</p> <p>Die Bewertung der Waldbestände erfolgte nach den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11.2016- 406-64002-136). Danach wird, lt. Ortsbegang vom die Nutzfunktion als unterdurchschnittlich, die Erholungsfunktion als durchschnittlich, die Schutzfunktion als durchschnittlich eingestuft. Der Kompensationsfaktor wurde bereits damals mit 1,0 festgestellt. Bei der gesamt in Anspruch genommenen Waldfläche von ca. 0,28 ha und einem Kompensationsfaktor von 1,0 würde somit eine Ersatzaufforstungsfläche von 0,28 ha den walddrechtlichen Vorgaben genügen. Durch die in der Planung bereits vorgesehene Ersatzaufforstung aus standortgerechten Baum- und Straucharten in einer Größe von ca. 0,30 ha ist den walddrechtlichen Vorgaben somit bereits genüge getan.</p>	<p>In der Begründung ist das Erfordernis nach einer Waldumwandlung hinreichend ausgeführt.</p> <p>Der Hinweis, dass die Kompensation zur Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung ausreichend ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Für die südöstliche Grenze zwischen Wald und Bebauung erlauben Sie mir vorsorglich den Hinweis, dass bezügl. der Verkehrssicherheit und weiteren Bewirtschaftung der verbleibenden Waldfläche ein Abstand von einer Baumlänge (ca. 25-30 m) zwischen Waldrand und Bebauung wünschenswert ist.</p> <p>Bei ungenügenden Abständen zwischen Wald und Gebäuden entsteht ansonsten in der Zukunft wohlmöglich ein erhebliches Konfliktpotential. Es könnte empfohlen werden, dies bei unveränderter Planung ggf. mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer zu regeln.</p>	<p>Der Abstand der Waldfläche von der überbaubaren Fläche beträgt ca 16 m. Damit wird der Mindestabstand in Form einer Baumlänge unterschritten. Eine Reduzierung der überbaubaren Fläche bis zum Erhalt der Baumlänge ist nicht möglich, da die überbaubare Fläche zu klein wäre, um die geplante Bebauung zu realisieren.</p> <p>Bei Rücknahme der Waldfläche um die Baumlänge bleibt nur noch eine geringe Waldfläche übrig. In Anbetracht, dass dem Wald im Zuge eines Ortstermins am 29.05.2018 wurde zwischen dem Landkreis Ammerland, den Niedersächsischen Landesforsten eine unterdurchschnittliche Nutzungsfunktion sowie nur eine durchschnittliche Schutz- und Erholungsfunktion beigemessen wurde, wird komplett auf den Erhalt der Waldflächen verzichtet und für den Verlust des Waldes auf externen Flächen ein Ausgleich geschaffen. Zur Sicherung einer randlichen Freifläche mit Gehölzen wird jedoch ein Erhaltungsgebot aufgenommen. Pflegemaßnahmen und Ersatzpflanzungen sind zulässig, um eine Gefährdung durch zu hohe Bäume auszuschließen. Hierdurch wird die heranrückende Bebauung und Verkehrssicherungspflicht berücksichtigt, eine Grunddienstbarkeit ist dann nicht mehr erforderlich.</p> <p>Die Kompensation erfolgt plangebietextern auf dem Flurstück 54, Flur 21, Gemarkung Wiefelstede und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bäketal der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschl. randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Der nördliche Bereich dieses Flurstücks wird auf 3.000 m² im Zuge einer Waldumwandlung aufgeforstet und zu einem Eichenmischwald entwickelt. Der weitere erforderliche Waldausgleich von aufgerundet 2.000 m² findet auf dem Flurstück 61 der Flur 21 in der Gemarkung Wiefelstede statt.</p>

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

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 29.03.2021
2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 05.03.2021
3. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 02.03.2021
4. PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 09.03.2021
5. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH mit Schreiben vom 03.03. + 10.03.2021
6. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 02.03.2021
7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 02.03.2021
8. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 30.03.2021
9. Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 01.04.2021



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

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 132. 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,
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Planverfasser

Die 132. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 132. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 132. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 132. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 132. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Genehmigung

Die 132. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den
Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

Beitrittsbeschluss

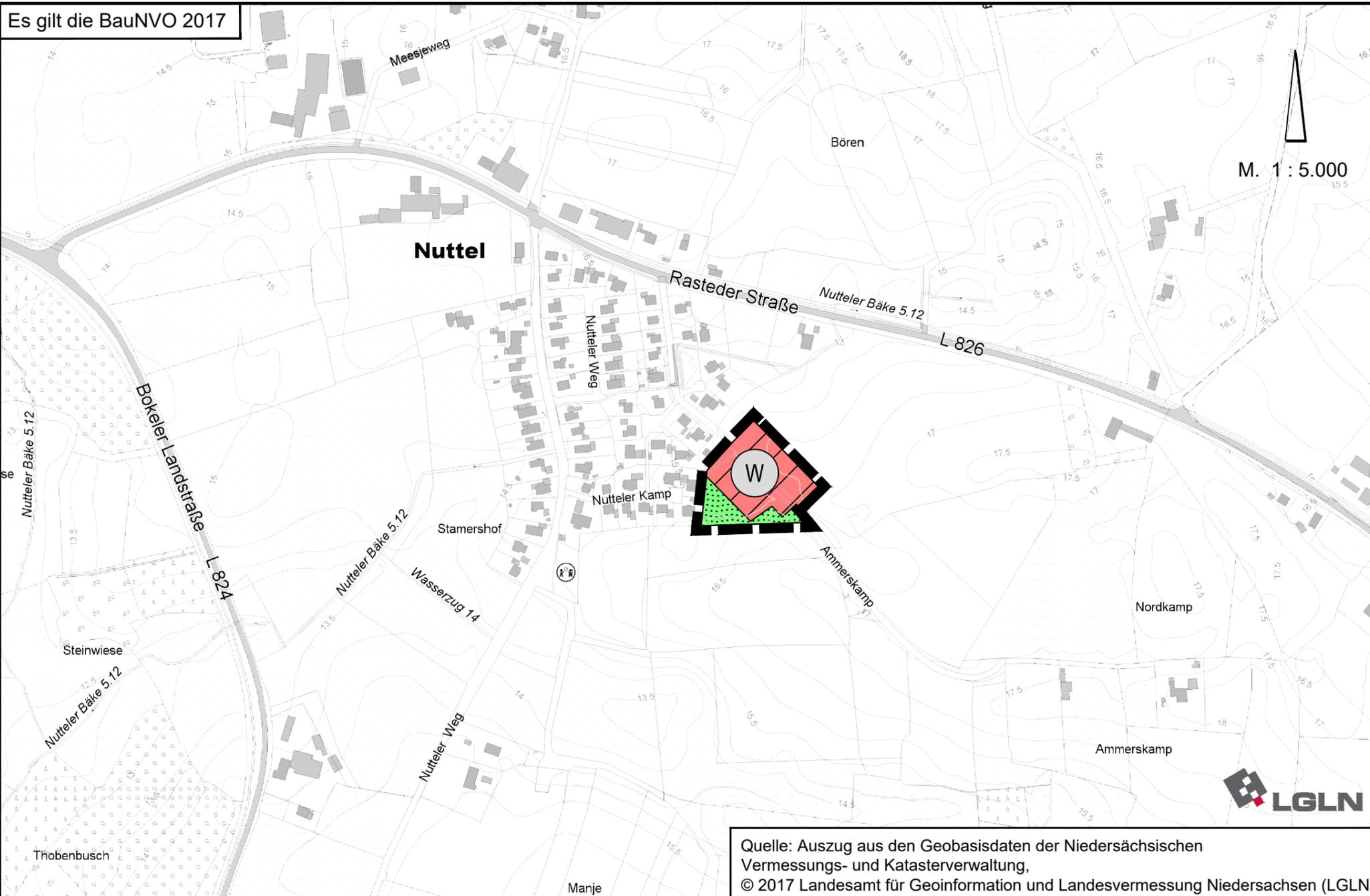
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 132. 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 ausgelegt.

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,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 132. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.
Die 132. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 132. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 132. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den
Bürgermeister

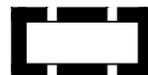
Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Grünfläche



Geltungsbereich der FNP-Änderung

GEMEINDE WIEFELSTEDE

132. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Mai 2021

Entwurf

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

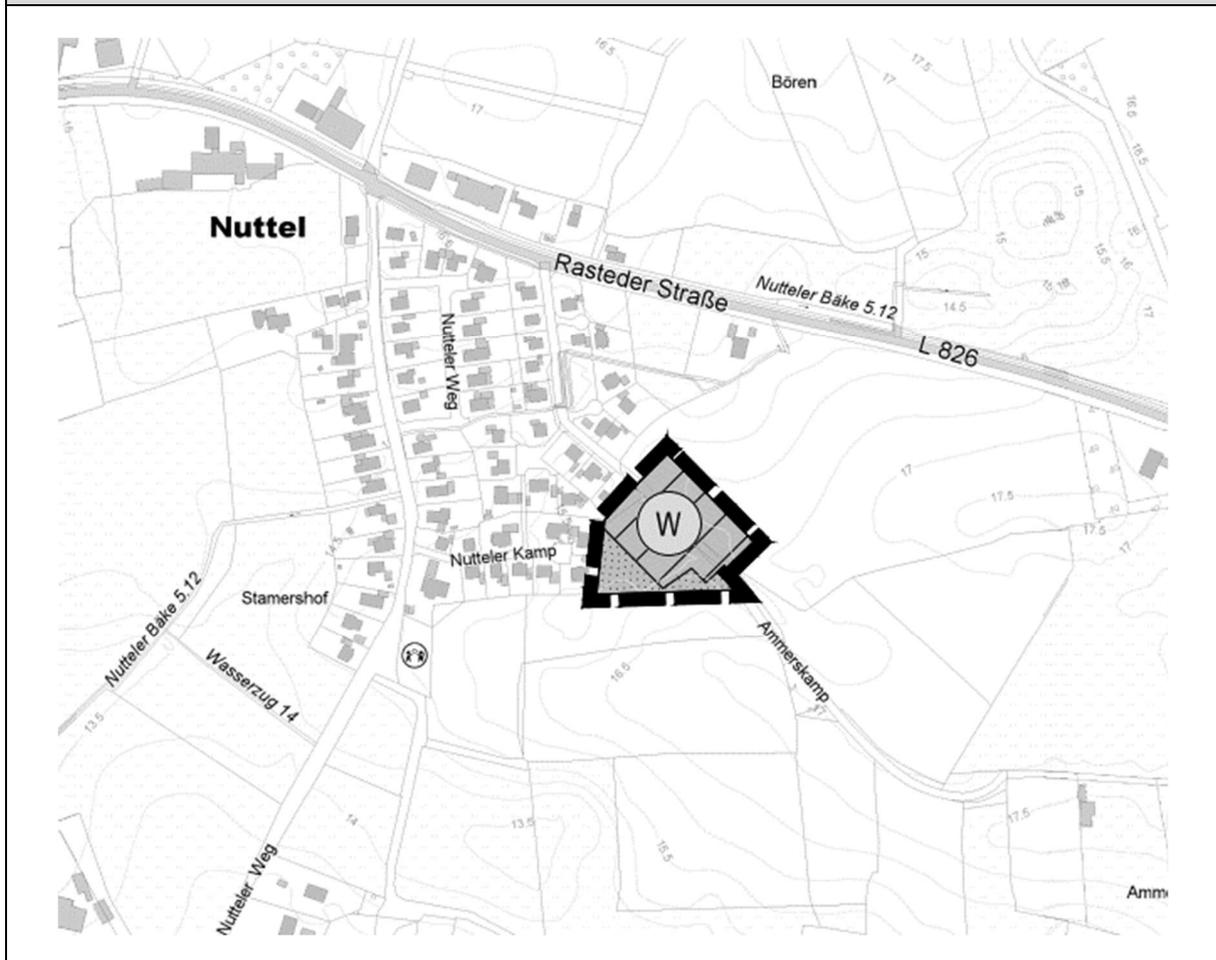
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

132. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

Mai 2021

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 UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	1
1.	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.....	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen.....	2
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.2	Relevante Abwägungsbelange	7
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	7
3.2.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	8
3.2.3	Verkehrliche Belange	9
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft.....	10
3.2.6	Belange der Landwirtschaft	11
3.2.7	Belange des Waldes.....	11
3.2.8	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000	13
3.2.9	Belange des Denkmalschutzes	14
3.2.10	Klimaschutz.....	14
4.	INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	14
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	18
1.2.1	Prioritäre Ziele des Umweltschutzes.....	18
1.2.2	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	19
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes.....	22
1.3.1	Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet.....	24
1.3.2	Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG	24
1.3.3	Artenschutzrechtliches Fazit.....	25
1.4	Waldbelange	26
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	26
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
2.1.2	Fläche und Boden	28
2.1.3	Wasser	29
2.1.4	Klima und Luft	29
2.1.5	Landschaft.....	30
2.1.6	Mensch.....	30
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	31
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	31

2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	31
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	32
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	33
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser	33
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	33
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	33
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	33
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	34
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	34
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	35
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	35
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	36
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	39
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	40
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	40
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	40
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	41
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	42
	ANHANG: BIOTOPTYPENPLAN UND NUTZUNGEN.....	48

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch 132. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Nuttel das vorhandene Wohngebiet an der Straße „Ammerskamp“ nach Südosten zur Sicherung der Eigenentwicklung zu erweitern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 132. Änderung des Flächennutzungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet liegt an der Straße „Ammerskamp“ im Ortsteil Nuttel der Gemeinde Wiefelstede. Der ca. 0,8 ha große Änderungsbereich umfasst mehrere Flurstücke in der Flur 18 der Gemarkung Wiefelstede. Die genaue Lage des Geltungsbereiches sowie der entsprechenden Flurstücke sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich an der Straße „Ammerskamp“ im Wiefelsteder Ortsteil Nuttel. Im südlichen Geltungsbereich hat sich in den letzten Jahren ein Sukzessionswäldchen gebildet, nördlich der Straße befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Der nördliche Bereich der Planumgebung ist durch Siedlungsflächen bis zur „Rasteder Straße“ (L 826) mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhausstrukturen geprägt. Im westlichen, südlichen und östlichen Umfeld sind neben den Bewirtschaftungsflächen einzelne Grundstücke im Außenbereich vorhanden. Die Straße „Ammerskamp“ führt im Norden auf die „Rasteder Straße“ (L 826), die im Westen eine Anbindung an die Landesstraße 824 und damit an das Grundzentrum Wiefelstede sichert. Im Osten führt die L 826 zur Autobahn A 29 und in die Gemeinde Rastede.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

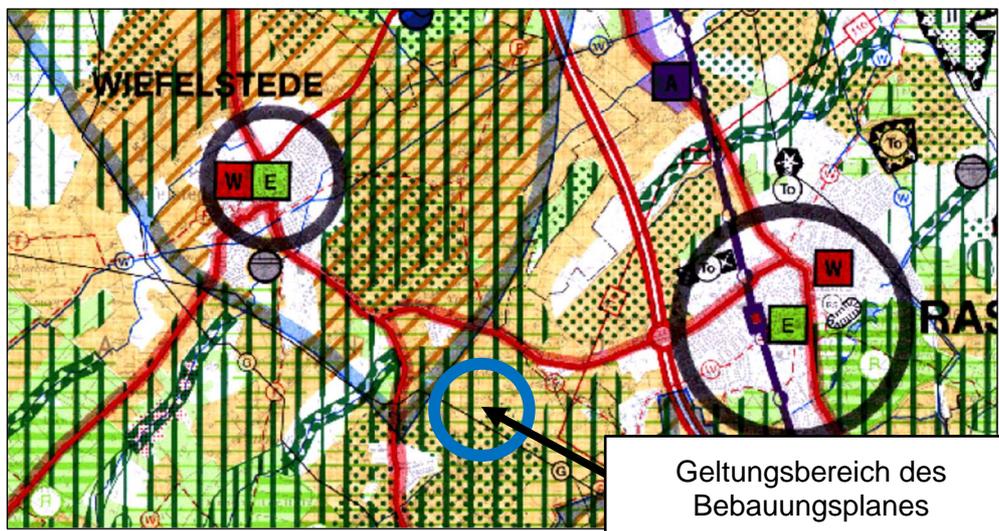
➤ Landesraumordnungsprogramm

Das 2017 in Kraft getretene Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung den in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Auf der Ebene der Regionalen Raumordnung werden diese Vorgaben weiter konkretisiert. Das Landesraumordnungsprogramm LROP 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

➤ Regionales Raumordnungsprogramm

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 des Landkreises Ammerland ist die Gemeinde Wiefelstede als Grundzentrum dargestellt. Dieses ist zugleich Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung. Das Plangebiet im Ortsteil Nuttel ist dem ländlichen Raum zuzuordnen und befindet sich in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Zudem befindet es sich nach dem RROP in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, in einem Vorsorgegebiet für Erholung und in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Das Wasserschutzgebiet Nethen grenzt jedoch tatsächlich nur an das Plangebiet an. Westlich und nördlich der Ortschaft Nuttel verlaufen mit der „Bokeler Landstraße“ (L 824) sowie der „Rasteder Straße“ (L 826) überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen, die auch vom regionalen Busverkehr bedient werden.



➤ **Flächennutzungsplan**

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

Mit den derzeitigen Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der vorliegenden 132. Änderung des Flächennutzungsplanes werden demzufolge die Darstellungen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen eines Wohngebietes angepasst und als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

➤ **Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 I liegen keine verbindlichen Bauleitpläne vor, das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen.

Westlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg, Landesstraße 26, Ammerskamp“ (1985) an das Plangebiet an. **Nördlich** grenzt der Bebauungsplan Nr. 91 „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp“ aus dem Jahr 1997 an.

➤ **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern.

Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbau land von 46,64 ha (ca. 614 Haushalte) vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon sollen 10,41 ha in den dörflichen Ortsteilen, unter anderem auch in Nuttel, abgedeckt werden. Für Nuttel ist dabei eine Siedlungsentwicklung in kleinem bis mittlerem Umfang in den Bereichen der Landes- und Kreisstraßen und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Dabei soll hier der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern gedeckt werden. Mehrfamilienhäuser sind hier nicht vorgesehen. Diese Siedlungsentwicklung soll vorrangig der Sicherung der Eigenentwicklung dienen. Dabei sollen in den ländlichen Ortsteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen die entsprechenden Gebäudestrukturen und Grundstücksgrößen so zugeordnet werden, dass die prägenden regionstypischen Strukturen gewahrt und weiterentwickelt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund des im Zielkonzept Wohnbauentwicklung ermittelten Bedarfs nach Wohnbauland ist die Gemeinde bemüht, auch in den dörflichen Ortsteilen neue Wohnbauflächen darzustellen. Der Standort im Plangebiet ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der Nähe zum Grundzentrum Wiefelstede sowie der vorhandenen Wohnbebauung für die Schaffung von Bauplätzen geeignet.

Im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsflächen sollen entsprechend dem Wohnbauflächenentwicklungskonzept in einem geringen Umfang Bauplätze für die Eigenentwicklung in Nuttel geschaffen. Durch die ca. 0,8 ha große Erweiterung wird die vorhandene Siedlungsentwicklung arrondiert. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße „Ammerskamp“ gesichert. Mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 91 I werden ca. sieben dörflich strukturierte Wohngrundstücke planungsrechtlich vorbereitet. Hierzu ist es erforderlich, einen Teilbereich der südwestlich der Straße „Ammerskamp“ vorhandenen Waldfläche umzuwandeln. Für die Restfläche wird der Waldstatus ebenfalls aufgehoben, der Gehölzbestand soll jedoch erhalten bleiben. Daher wird hier eine Grünfläche dargestellt. Der Waldverlust wird entsprechend kompensiert.

Zur Realisierung der mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung“ verbundenen Planungsziele werden im Rahmen der 132. Flächennutzungsplanänderung die Darstellungen des FNP angepasst. Die derzeitigen Darstellungen landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede sind entsprechend in Wohnbauflächen und Grünflächen abzuändern. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Das Anknüpfen an den bestehenden Siedlungsbereich unterstreicht die Zugehörigkeit des neuen Wohngebietes zum Siedlungsgebiet von Nuttel und bildet eine städtebaulich verträgliche Verbindung mit der vorhandenen Bebauung. Die auf dieser Fläche durch die Bebauung der Grundstücke entstehenden Verluste für Natur und Landschaft werden kompensiert.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede wird die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden 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.

Nach Auswertung der Stellungnahmen erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und um eine Stellungnahme gebeten.

Die Ergebnisse der Abwägungsprozesse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Im Zuge des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Bürger keine Stellungnahmen zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben.

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 folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen zur 132. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Die Hinweise des Landkreises Ammerland wurden zur Kenntnis genommen und geprüft.

- Die Immissionsschutz-Behörde vermutete die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet aufgrund der nördlich verlaufenden „Rasteder Straße“/L 826.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gemeinde hat ein Lärmschutzgutachten bei der Firma Zech aus Lingen in Auftrag gegeben. Im Ergebnis (Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16478.1/01, Stand 10.05.2021) wurde festgestellt, dass es in der nordöstlichen Ecke des allgemeinen Wohngebietes tagsüber und nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 55/45 dB(A) kommt. Hier ist passiver Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III und Einschränkungen der Außenwohnbereiche erforderlich. Die Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

- Der Landkreis regte die Einhaltung eines Mindestabstandes zum Wald von mindestens 25 bis 30 m (Kipphöhe Baum) an.

In Anbetracht, dass dem Wald im Zuge eines Ortstermins am 29.05.2018 wurde zwischen dem Landkreis Ammerland, den Niedersächsischen Landesforsten eine unterdurchschnittliche Nutzungsfunktion sowie nur eine durchschnittliche Schutz- und Erholungsfunktion beigemessen wurde, wird komplett auf den Erhalt der Waldflächen verzichtet und für den Verlust des Waldes auf externen Flächen ein Ausgleich geschaffen.

- Der Hinweis des LK, das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken mit einem Rigolen- und Kastensystem durch die Eigentümer versickern zu lassen, wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplan aufgenommen.

- Die Begründung wurde in Kap. 1.5 hinsichtlich der raumordnerischen Situation konkretisiert.

- Die redaktionellen Hinweise (Nummerierung etc.) zur Begründung wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend angepasst.
- Mit Schreiben vom 22.03.2021 hat die Landwirtschaftskammer mitgeteilt, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Dem Landkreis wurde die Stellungnahme zwischenzeitlich zugestellt.
- Die Anregungen zum Umweltbericht (Wasserhaushaltsgesetz, Ausgleichsbedarf etc.) wurden geprüft und entsprechend angepasst.

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, die keine zu erwartenden Geruchsmissionen durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe sieht, werden zur Kenntnis genommen. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht bestanden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Die Ammerländer-Wasseracht schätzt die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers II. Ordnung Nutteler Bäke (Wzg-Nr. 5.12) als äußerst begrenzt ein und stimmen einer ungedrosselten Einleitung von Oberflächenwasser in die Nutteler Bäke nicht zu.

Die Hinweise werden beachtet. Die Gemeinde wird entsprechende Regelungen in die Grundstückskaufverträge und einen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufnehmen.

Zudem wurde die Erstellung eines Gesamt-Entwässerungskonzeptes für den Ortsteil Nuttel angeregt.

Bezüglich des von der Ammerländer Wasseracht angeregten Gesamtkonzeptes hat die Gemeinde Rücksprache mit der Ammerländer Wasseracht gehalten. Demnach wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 91 I kein Entwässerungskonzept für die gesamte Ortschaft Nuttel gefordert. Die Anregung zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes wird damit zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Hinweise der Archäologischen Denkmalpflege des Nds. Landesamtes werden beachtet. Die erforderlichen Maßnahmen zur Prospektion des Baugrundes werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt

Die Hinweise des LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.

Die Niedersächsischen Landesforsten gaben ausführliche Hinweise zum Umgang mit dem angrenzend Waldstück, die zur Kenntnis genommen wurden.

In der Begründung ist das Erfordernis nach einer Waldumwandlung hinreichend ausgeführt. Der Hinweis, dass die Kompensation zur Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung ausreichend ist, wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der nicht einzuhaltenden Abstandsforderung (1 Baumlänge) wird auf den Erhalt der restlichen Waldfläche verzichtet und ein Erhaltungsgebot aufgenommen. Der Verlust der Waldfläche wird extern kompensiert (siehe auch Abwägung des Landkreises). Die Abwägung und der Umweltbericht wurden hierzu ergänzt.

Leitungsträger

Die Leitungsträger EWE NETZ GmbH, EWE Wasser GmbH, die Avacon Netz GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie die Vodafone Kabel Deutschland GmbH wiesen auf Bestandsleitungen im Plangebiet, die erforderlichen vertraglichen Regelwerke und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei den zu erwartenden Ausbauplanungen hin. Die Hinweise werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten Hinweise auf den Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen.

Von Seiten der EWE Wasser GmbH bestehen aktuell keine Probleme bei der Beseitigung des Schmutzwassers im betreffenden Planbereich. Aus Sicht der EWE kann die Schmutzwasserentsorgung im vorliegenden Planfall im freien Gefälle an das Schmutzwasser-Bestandsnetz angeschlossen werden

Die Hinweise des OOWV zu 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.

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

Die Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Sinne des LROP 2017 sind die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums, die bevorzugte Entwicklung im Inneren vor der Außenentwicklung sowie die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten an Zentralen Orten (Ober-, Mittel-, Grundzentren) als Grundsätze zu berücksichtigen. Zudem gibt das LROP vor, dass zur Wahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilbereichen eine ausgeglichene Versorgungsstruktur, vorliegend insbesondere der Daseinsvorsorge, angestrebt werden soll. Durch jeweils geeignete Maßnahmen des Städtebaus, durch Bereitstellung von Wohnbauflächen, durch geeignete Maßnahmen des Verkehrs und des Umweltschutzes, durch Ausweisung von Erholungsflächen und durch weitere Maßnahmen ist für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen. Zugleich ist durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die voraussichtlich dort arbeitende Bevölkerung sicherzustellen.

Das RROP 1996 Ammerland sieht die Konzentration der gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf die vorrangig zentralörtlichen Standorte als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Dem Orts- teil Nuttel wird im Zuge der Eigenentwicklung die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung mit der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen ermöglicht. Dies erfolgt durch Abrundung bestehender Siedlungsbereiche. Die Planaufstellung entspricht somit in den Planaussagen den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung (vgl. RROP 1996, D 1.5 02).

Die Siedlungslage von Nuttel ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. „In Vorsorgegebieten für Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sollen sich raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen auf das notwendige Maß beschränken.“ (s. RROP 1996, D 3.2 02). Zum größtmöglichen Schutz des vorhandenen Natur- und Landschaftsraumes strebt die Gemeinde Wiefelstede eine Arrondierung bereits bestehender Wohnbaulandflächen an. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen kommt die Gemeinde ihrer Versorgungspflicht gegenüber der Bevölkerung hinsichtlich der Sicherung und Bereitstellung von Wohnstätten nach. Durch die Sicherung der baulichen Eigenentwicklung eines bestehenden, gut erschlossenen Wohnstandortes in der Gemeinde Wiefelstede entspricht diese Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Eine Waldfläche befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes. In den Erläuterungen zum LROP zu „3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“, Absatz 03, Satz 2 wird dargelegt, dass „Waldränder [...] von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden [sollen].“ (LROP 2017, 3.2.1, Abs. 03 Satz 2). Auf die Belange des Waldes wird in einem separaten Kapitel eingegangen.

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 Wohnnutzungen ist im Gemeindegebiet sowie in den jeweiligen Ortschaften gegeben. Im Zuge des demografischen Wandels, der damit einhergehenden steigenden Haushaltsanzahl, einer stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf sowie einem zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen, kann davon ausgegangen werden, dass Wohnraum auch in den nächsten Jahren in der Gemeinde Wiefelstede nachgefragt wird.

Im Rahmen der Innenentwicklung konnten keine geeigneten Flächen lokalisiert werden, so dass die Umwandlung von Freiflächen in Bauland erforderlich ist. Daher wird der Belang der Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes auf bisherigen Ackerflächen höher gewichtet als der Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der eine weitere Entwicklung der Gemeinde Wiefelstede verringern würde. Zudem befindet sich der Großteil der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen außerhalb der zentralen Ortslagen. Diese werden durch die Siedlungserweiterung nicht erheblich eingeschränkt. Dem Ortsteil Nuttel wird in geringem Umfang die Umwandlung in Bauflächen im Zuge der Eigenentwicklung zugesprochen.

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

3.2.3 Verkehrliche Belange

➤ Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung über die Straße „Ammerskamp“. Diese wird planungsrechtlich gesichert und am südlichen Ende ein Wendehammer zur Erschließung der südlich gelegenen Grundstücke umgesetzt. Das Plangebiet ist über die Straße „Ammerskamp“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die westlich von Nuttel verlaufende „Bokeler Landstraße“ (L 824) verbindet den Hauptort Wiefelstede mit der Stadt Oldenburg. Die nördlich durch Nuttel verlaufende „Rasteder Straße“ (L 826) schließt im Osten an die Autobahn A 29 (Verbindung Wilhelmshaven – Oldenburg) an.

➤ ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Nuttel Claußen“ (Linie 370 Rastede – Bad Zwischenahn), „Nuttel Wendepplatz“ und „Nuttel Wemkenstraße“ (Linie 334 Bokel – Wiefelstede). Die Linie 370 ist überwiegend und die Linie 334 ausschließlich 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Verkehrslärm

Mit der „Rasteder Straße“ verläuft in rund 125 m Entfernung eine Landesstraße (L 826) nördlich des Plangebietes.

Die Gemeinde hat ein Lärmschutzgutachten bei der Firma Zech aus Lingen in Auftrag gegeben. Im Ergebnis (Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16478.1/01, Stand 10.05.2021) wurde festgestellt, dass es in der nordöstlichen Ecke des allgemeinen Wohngebietes tagsüber und nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 55/45 dB(A) kommt. Hier ist passiver Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III und Einschränkungen der Außenwohnbereiche auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich.

Gewerbelärm

Störende Gewerbebetriebe befinden sich in der Umgebung des Geltungsbereiches nicht. Von schalltechnischen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet ist daher nicht auszugehen.

Landwirtschaft (Geruchsimmissionen)

In der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) wird darauf hingewiesen, dass in Dorfgebieten und im Außenbereich auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen ist. Geruchsimmissionen von umliegenden Tierhaltungsbetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Oberflächenentwässerung

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

Die Anlage eines zentralen Regenrückhaltebeckens im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt über Rigolen, die unterirdisch auf den jeweiligen Baugrundstücken verlegt werden.

Im weiteren Verfahren soll ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Vorab sind jedoch die Bodenverhältnisse in Hinblick auf die Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu prüfen.

Die Ammerländer-Wasseracht schätzt die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers II. Ordnung Nutteler Bäke (Wzg-Nr. 5.12) als äußerst begrenzt ein und stimmen einer ungedrosselten Einleitung von Oberflächenwasser in die Nutteler Bäke nicht zu.

Bezüglich des von der Ammerländer Wasseracht angeregten Gesamtkonzeptes hat die Gemeinde Rücksprache mit der Ammerländer Wasseracht gehalten. Demnach wird ein Gesamtentwässerungskonzept erforderlich, wenn eine über diesen Bebauungsplan (B 91 I) hinausgehenden Entwicklung in nordöstlicher Richtung erfolgen sollte, die eine weitere Versiegelung von Flächen im Einzugsbereich der Nutteler Bäke mit sich bringt. Im Falle einer weiteren Entwicklung über die geplante Bebauung hinaus sind aufgrund der angespannten Situation der Oberflächenentwässerung rechtzeitig Überlegungen und Planungen für einen ausreichenden Hochwasserschutz und Oberflächenentwässerung der Ortschaft Nuttel anzustellen. In einem Gesamtentwässerungskonzept sind der Einfluss der Bebauung aus der Ortschaft Nuttel auf die Nutteler Bäke (Einleitungsstellen, hydraulische Belastung etc.) und sich daraus ergebende Maßnahmen aufzuzeigen. Das Konzept bzw. der Nachweis ist von der Gemeinde Wiefelstede aufzustellen. Erforderliche Maßnahmen sind mit der Ammerländer Wasseracht abzustimmen.

➤ Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt nach Anschluss an das in der Umgebung vorhandene Kanalnetz. Von Seiten der EWE Wasser GmbH bestehen aktuell keine Probleme bei der Beseitigung des Schmutzwassers im betreffenden Planbereich. Aus Sicht der EWE kann die Schmutzwasserentsorgung im vorliegenden Planfall im freien Gefälle an das Schmutzwasser-Bestandsnetz angeschlossen werden.

➤ Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich südlich der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen. Da das Plangebiet bereits erschlossen ist und durch die zusätzlichen Wohnbauflächen 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.

3.2.6 Belange der Landwirtschaft

Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf und zu 20 % in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gedeckt werden soll. In Nuttel erfolgt die jetzige Planung im Anschluss an ein vorhandenes Baugebiet; die dort vorhandene Erschließungsstraße kann entsprechend genutzt werden, sodass die vorhandene Infrastruktur in die Planung eingebunden wird. Die geplante Entwicklung steht den Zielen der Raumordnung damit nicht entgegen.

Es handelt sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich, die jedoch unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzen. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland ist damit ausreichend begründet (gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB).

3.2.7 Belange des Waldes

Im Süden des Änderungsbereichs befindet sich ein kleinräumiger Pionier- und Sukzessionswald. Im Flächennutzungsplan wird dort eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach § 1 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sind u. a. die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten sowie die forstwirtschaftlichen Belange zu fördern. In den Erläuterungen zum LROP zu „3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“, Absatz 03, Satz 2 wird dargelegt:

„Eines besonderen Schutzes und der Pflege bedürfen die Waldränder mit ihrer erhöhten Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren als Übergänge zwischen dem Inneren des Waldes zu der offenen Feldflur bzw. zu nahen Siedlungsbereichen. Waldränder haben zudem eine wichtige Klima- und Artenschutzfunktion. Als Orientierungswert zur Wahrung dieser Funktionen ist ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet und kann bei Planungen zugrunde gelegt werden. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung [...] (Erläuterungen zum LROP 2017, S. 143).

Die Waldfläche im Plangebiet war bisher als landwirtschaftliche Fläche des Außenbereichs im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Aufwuchs der Waldfläche hat sich durch die Nicht-Bewirtschaftung im Verlauf der letzten Jahre gebildet. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Waldfläche von 2.981 m² für die Wohnbebauung überplant und 1.997 m² Wald werden planungsrechtlich in Grünfläche mit Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB umgewandelt. Zu der als zu erhalten festgesetzten Gehölzfläche werden Abstände von ca. 3 – 16 m (Baugrenze) eingehalten. Damit wird der Mindestabstand in Form einer Baumlänge unterschritten. Eine Reduzierung der überbaubaren Fläche bis zum Erhalt der Baumlänge ist nicht möglich, da die überbaubare Fläche zu klein wäre, um die geplante Bebauung zu realisieren.

Bei Rücknahme der Waldfläche um die Baumlänge bleibt nur noch eine geringe Waldfläche übrig. In Anbetracht, dass dem Wald im Zuge eines Ortstermins am 29.05.2018 wurde zwischen dem Landkreis Ammerland, den Niedersächsischen Landesforsten eine unterdurchschnittliche Nutzungsfunktion sowie nur eine durchschnittliche Schutz- und Erholungsfunktion beigemessen wurde, wird komplett auf den Erhalt der Waldflächen verzichtet und für den Verlust des Waldes auf externen Flächen ein Ausgleich geschaffen. Zur Sicherung einer randlichen Freifläche mit Gehölzen wird jedoch ein Erhaltungsgebot aufgenommen. Pflegemaßnahmen und Ersatzpflanzungen sind zulässig, um eine Gefährdung durch zu hohe Bäume auszuschließen. Hierdurch wird die heranrückende Bebauung und Verkehrssicherungspflicht berücksichtigt, eine Grunddienbarkeit ist dann nicht mehr erforderlich.

Im dem o.g. Ortstermin wurde eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 festgelegt. Die für die Waldumwandlung von etwa 5.000 m² erforderliche Ersatzaufforstung erfolgt auf 3.000 m² des Flurstückes 54 und 2.000 m² des Flurstückes 61, jeweils in der Flur 21 der Gemarkung Wiefelstede. Die Aufforstungsflächen liegen somit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bäketal der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschl. randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Die Flächen sind nach Aussagen des Landkreises Ammerland für eine Waldaufforstung geeignet und mit der Verordnung des LSGs vereinbar.

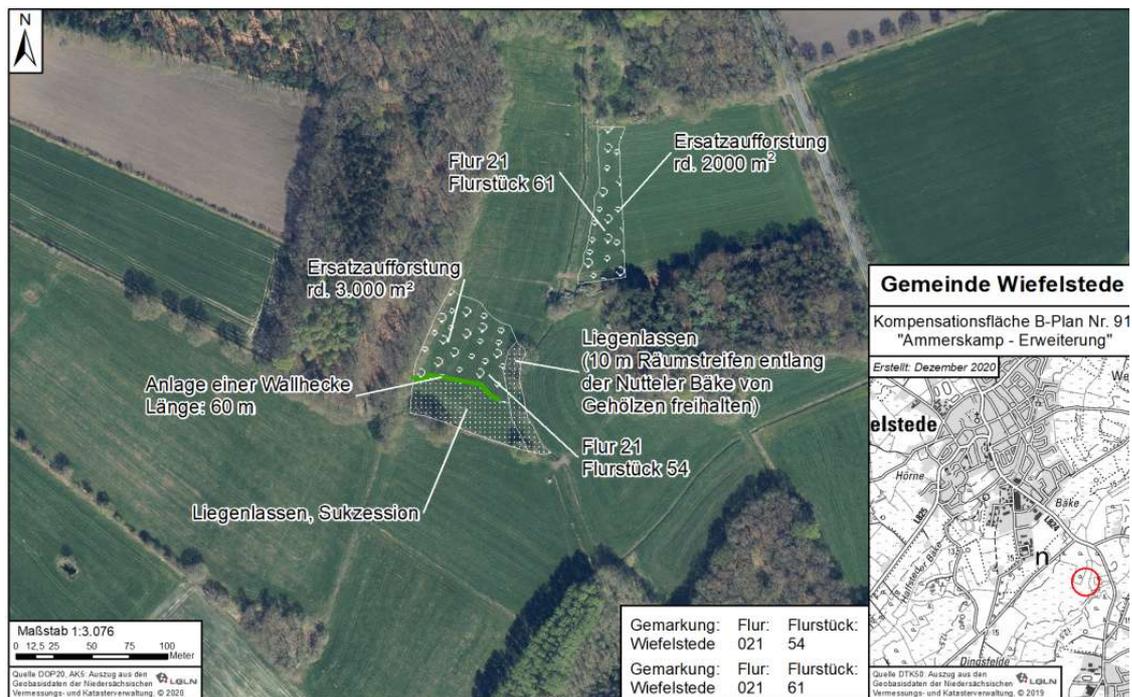


Abbildung: Ausgleichsflächen zum Waldausgleich und zur Eingriffsregelung

3.2.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000

➤ Eingriffsregelung

Durch die Planung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 91 I ein Kompensationsdefizit von **2.416 Werteinheiten** ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird plangebietsextern in der Gemarkung Wiefelstede, Flur 21, Flurstück 54 ausgeglichen und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Als Kompensationsmaßnahme werden Flächen aus der Nutzung genommen und der freien Sukzession überlassen. Entlang der Nutteler Bäke ist ein 10 m breiter Räumstreifen von Gehölzen freizuhalten. Der nördliche Bereich des Flurstücks wird im Zuge einer Waldumwandlung aufgeforstet und zu einem Eichenmischwald entwickelt. Am südlichen Rand der Ersatzaufforstung ist eine Wallhecke mit einer Länge von 60 m neu anzulegen. **Auf dem Flurstück 61 der Flur 21 in der Gemarkung erfolgt eine weitere Aufforstung von 2.000 m² um den vollständigen Ausgleich für die im Plangebiet überplante Waldfläche sicher zu stellen.** Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

➤ Artenschutz

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten und besetzte Fledermausquartiere zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. Um Konflikte mit dem 3. Verbotstatbestand zu vermeiden, sollten die älteren Baumbestände zeitnah vor einer Beseitigung durch eine fachkundige Person auf mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten überprüft werden. Für Vogelarten, die jährlich erneut ihre Nester bauen, bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang hinreichen Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

➤ Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 2 km südwestlich des Änderungsbereichs. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura 2000-Gebiete liegen über 5 km vom Änderungsbereich entfernt.¹ Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.

¹ Umweltkarten Niedersachsen: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: März 2020)

3.2.9 Belange des Denkmalschutzes

Die erforderlichen Maßnahmen zur Prospektion des Baugrundes sind nach Maßgaben des Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

3.2.10 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 132. Änderung des Flächennutzungsplanes trifft in diesem Sinne **Darstellungen zum Erhalt und von Gehölzen** 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 die vorhandene Waldfläche **planerisch entwidmet und auf Bebauungsplan-Ebene größtenteils zum Erhalt** festgesetzt. Die kleinräumigen Verluste von Gehölzen durch die Ausweisung von Wohnbauflächen werden wertgleich kompensiert.

4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) für die Ansiedlung der geplanten Nutzung von Wohnen im Änderungsbereich.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches wird ein Großteil der durch Sukzession entstandenen Bäume als **Grünfläche dargestellt und auf Bebauungsplan-Ebene zum Erhalt** planungsrechtlich gesichert.

Eine weitergehende Differenzierung ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	8.781 m²
Wohnbaufläche (W)	6.784 m ²
Grünfläche	1.997 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

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

Zur Sicherung der Versorgung mit **Telekommunikation** sollten bei neu errichteten 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	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist der 132. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung der 132. FNP-Änderung



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.

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 nimmt die 132. Flächennutzungsplanänderung vor, um der steigenden Nachfrage an Wohngrundstücke im Ortsteil Nuttel Rechnung zu tragen. Hierzu wird die Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in eine Wohnbaufläche vorgenommen; auf einer Teilfläche wird zu erhaltender Wald dargestellt. Das Baugebiet am Nutteler Ortsrand wird in östlicher Richtung erweitert.

Der Änderungsbereich liegt rd. 1 km südöstlich von Wiefelstede im Anschluss an die bebaute Ortslage am Ammerskamp und umfasst eine Größe von rd. 0,8 ha. Der Änderungsbereich stellt sich aktuell als Ackerfläche und Wald dar. Nördlich und westlich des Änderungsbereichs befindet sich das Siedlungsgebiet von Nuttel. Die südlich und östlich gelegenen Flächen werden ackerbaulich genutzt. Ein Teil des Waldes wird nicht der Wohnbebauung zugeführt, sondern als Grünfläche dargestellt und im nachgeordneten Bebauungsplan zum Erhalt der hier vorhandenen Bäume und Sträucher einer entsprechenden Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 (1) 25 b BauGB zugeführt.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 91 I aufgestellt. Bereits bekannte Inhalte des Bebauungsplans werden in den Umweltbericht der 132. Flächennutzungsplanänderung integriert, auch wenn der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung geringfügig kleiner (**rd. 660 m² im Nordosten**) ist als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Prioritäre Ziele des Umweltschutzes

(1) Ziele der Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm trifft keine die Flächen des Änderungsbereiches unmittelbar betreffenden Zielaussagen. Allerdings befindet sich eine Waldfläche im westlichen Teil des Änderungsbereichs. In den Erläuterungen zum LROP zu „3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“, Absatz 03, Satz 2 wird dargelegt, dass „Waldränder [...] von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden [sollen].“ (LROP 2017, 3.2.1, Abs. 03 Satz 2).

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1996 (RROP) des Landkreises Ammerland ist nach der Verlängerung vom 21.03.2007 am 07.06.2017 abgelaufen. Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 (Überprüfung der raumordnerischen Ziele im Jahr 2007) für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft. Zum größtmöglichen Schutz des vorhandenen Natur- und Landschaftsraumes strebt die Gemeinde Wiefelstede eine Arrondierung bereits bestehender Wohnbauflächen an. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen kommt die Gemeinde ihrer Versorgungspflicht gegenüber der Bevölkerung hinsichtlich der Sicherung und Bereitstellung von Wohnstätten nach. Durch die Sicherung der baulichen Eigenentwicklung eines bestehenden, gut erschlossenen Wohnstandortes in der Gemeinde Wiefelstede entspricht diese Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Des Weiteren befindet sich nordwestlich des Plangebietes das Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung „Nethen“ (Schutzzone IIIB); eine Betroffenheit dieses Gebietes wird durch die Planung nicht erwartet.

(2) Natura 2000 und sonstige Schutzgebiete

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

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 2 km südwestlich des Änderungsbereichs. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura 2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.²

² NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: März 2020)

Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.

§ 20 Abs. 2 BNatSchG: Teile von Natur und Landschaft können geschützt werden

1. *nach Maßgabe des § 23 als Naturschutzgebiet (NSG),*
2. *nach Maßgabe des § 24 als Nationalpark (NLP) oder als Nationales Naturmonument,*
3. *als Biosphärenreservat (BSR),*
4. *nach Maßgabe des § 26 als Landschaftsschutzgebiet (LSG),*
5. *als Naturpark (NP),*
6. *als Naturdenkmal (ND) oder*
7. *als geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)*

In rd. 2 km Entfernung (südwestlich) liegt das Naturschutzgebiet „Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke“ (NSG WE 00279). Rund 1 km südöstlich befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Bokelerburg“ (GLB WST 00022). Westlich des Änderungsbereichs, in rd. 500 m, beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Wandflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097) und dient dem Schutz des FFH-Gebiets „Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke“.³

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zu den geschützten Bereichen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung nicht erkennbar.

(3) Ziele des Artenschutzes

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

- ▶ *Fang-/Verletzungs-/Tötungsverbot*
- ▶ *Störungsverbot*
- ▶ *Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel dargestellt. Die Ziele des Artenschutzes werden in Kapitel 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes behandelt.

1.2.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

3 NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: März 2020)

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>Mit der 132. FNP-Änderung und der Aufstellung des B-Plans Nr. 91 I wird die Neuausweisung für ein Allgemeines Wohngebiet an bereits bebaute Siedlungsbereiche vorbereitet; Maßnahmen zur Innenentwicklung werden nicht umgesetzt. Dem Klimaschutz wird in Teilflächen durch die Übertragung von Waldfläche in den B-Plan als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB und durch randliche Anpflanzung von Gehölzen entsprochen.</p>
<p>§ 1 (6) Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...</p>	<p>Durch das geplante Wohngebiet wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.</p>
<p>§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p>	<p>Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die relativ geringe GRZ von 0,3 Rechnung getragen. Des Weiteren werden eine Waldfläche und eine Anpflanzfläche festgesetzt.</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 durch die anteilige Überführung von Wald in den B-Plan als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB Rechnung getragen.</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>§ 1 (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> <ul style="list-style-type: none"> ▶ die biologische Vielfalt, ▶ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie ▶ 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 Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergibt sich aus dem Waldbestand und der Ackerfläche.</p> <p>Durch die Planung wird Acker (geringe Wertigkeit) und eine Teilfläche des Waldes (hohe Wertigkeit) überplant. Die Beseitigung der Bäume sowie Neuversiegelung stellen eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts dar und sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung bzw. gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG auszugleichen.</p> <p>Das Landschaftsbild wird durch den Verlust der Waldfläche in geringem Maße in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar beeinträchtigt, eine wesentliche Änderung des Landschaftsbildes erfolgt jedoch nicht. Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird an der</p>

nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern umgesetzt.

§ 30 (1) Gesetzlich geschützte Biotope: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt.

Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die Planung wird eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche vorbereitet, wodurch es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte kommt. Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Im Plangebiet ist aufgrund der geringen GRZ von 0,3 nicht mit einer erheblichen Änderung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Rigolen-Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken. Eine erhebliche Änderung des Wasserhaushalts wird mit der Planung nicht ausgelöst.

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“ und gehört zur Schutzzone IIIB. Eine Beeinträchtigung wird nicht erwartet.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Mit der Umsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden keine relevanten Emissionen erwartet.

Relevante Verkehrsimmissionen (z. B. von der Rasteder Straße) werden aufgrund der Entfernung von 125 m nicht erwartet.

In der Umgebung sind keine emittierenden Geruchsquellen bekannt, die auf den Änderungsbereich einwirken. Allerdings werden in der Nachbarschaft Flächen landwirtschaftlich genutzt, wodurch es zu zeitlich begrenzten Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen kann. Bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und zu tolerieren.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

§ 1 (1) NWaldLG: Zweck dieses Gesetzes ist, den Wald a) wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b) wegen, seiner Bedeutung für die Umwelt (die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts [...] (Schutzfunktion)) und c) wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seiner ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern [...]

Gemäß dem gemeinsamen Ortstermin vom 29.05.2018 (Unterzeichnerin, Landkreis Ammerland, Nds. Landesforsten) befindet sich innerhalb des Änderungsbereichs Wald nach Nds. Waldgesetz (NWaldG). Nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG vom 5.11.2019 ist die Nutzfunktion als unterdurchschnittlich, die Schutz- und Erholungsfunktion als durchschnittlich zu bewerten. Die überplante Waldfläche (4.978 m²⁴) ist daher in einem Verhältnis von mindestens 1:1 durch eine Erstaufforstung auszugleichen.

Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan⁵

Für das Plangebiet sind im Landschaftsrahmenplan keine Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁶. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

⁴ Davon werden im 2.981 m² für die Wohnnutzung überplant und 1.997 m² als Grünfläche bzw. im nachgeordneten B-Plan als Grünfläche und Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt.

⁵ Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

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

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)⁷: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁸, liegt ein Verstoß gegen*

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

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

⁷ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

⁸ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Änderungsbereich bzw. im funktionalen Zusammenhang artenschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen – eine Begehung des Änderungsbereichs ist im Februar 2020 erfolgt – Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) können Offenlandarten im Änderungsbereich aufgrund der Siedlungsnähe, der Vertikalstrukturen sowie der querenden Straße mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten auszuschließen, da keine Gebäude im Änderungsbereich vorhanden sind. Die älteren Baumbestände (Eichen) der Wallhecke im Süden und Norden des Änderungsbereiches bieten hingegen geeignete Lebensraumpotentiale als dauerhafte Vogelnistplätze und Fledermausquartiere⁹. Im Zuge der Begehung wurden Spalten in der Baumrinde gesichtet; Spechthöhlen und Astlöcher wurden nicht festgestellt. Die jüngeren Baum- und Gehölzbestände können als temporäre Brutstandorte für Vogelarten dienen. Hier ist aufgrund der Siedlungsnähe und den damit verbundenen erhöhten Störungsintensität eher von einem Vorkommen ubiquitärer Vogelarten auszugehen; Kohlmeise, Amsel und Buchfink wurden im Plangebiet gesichtet. Bodenbrütende Vogelarten finden insbesondere im Bereich aufkommender Brombeersträucher potentielle Nistplätze. Allerdings ist aufgrund der Siedlungsnähe die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die insbesondere für bodenbrütende aber auch für gehölzbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot

Die Vermeidung einer Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten kann durch Baumaßnahmen (z. B. Gehölzbeseitigungen, Erdbaumaßnahmen) außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung durch Fledermäuse erreicht werden. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit oder Quartiersnutzung stattfinden, sollten die zu beseitigenden Gehölze zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine fachkundige Person untersucht werden, um eine potentielle

⁹ Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Betroffenheit festzustellen. Werden besetzte Vogelnester oder Fledermausquartiere festgestellt, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes zu ergreifen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

2. Störungsverbot

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da der Änderungsbereich durch die aktuelle Nutzung (Ackerfläche, Weg, Fußballplatz) und die angrenzende Wohnbebauung bereits intensiven Störungen ausgesetzt ist, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Das von der Planung ausgehende Störpotential, z. B. durch Baumaßnahmen während der Brutzeiten der Vögel, wird als gering angenommen. Aufgrund dieser geringen Störwirkung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölbewohnender Vogelarten und ggf. Niststätten Bodenbrütern betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut, so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelnester an bzw. in Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Brutzeit weiterhin ein Schutz. Zeitnah vor der Beseitigung der älteren Baumbestände auf den Wallhecken sollte daher eine Überprüfung auf dauerhafte Fortpflanzungsstätten durch eine fachkundige Person erfolgen, um Konflikte mit dem 3. Verbotstatbestand zu vermeiden. Sofern dauerhafte Fortpflanzungsstätten festgestellt werden, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes zu ergreifen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen und einer fachgutachterlichen Überprüfung ist ein Verstoß gegen das Zerstörungs-/Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar. Die Umsetzung der Planung wird hierdurch nicht dauerhaft gehindert.

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten und besetzte Fledermausquartiere zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaß-

nahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogel-nester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. Um Konflikte mit dem 3. Verbotstatbestand zu vermeiden, sollten die älteren Baumbestände zeitnah vor einer Beseitigung durch eine fachkundige Person auf mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten überprüft werden. Für Vogelarten, die jährlich erneut ihre Nester bauen, bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang hinreichen Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

1.4 Waldbelange

Die Ausführungen zu den Belangen des Waldes sind im Teil I der Begründung unter Pkt. 3.1.7 bereits aufgeführt.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels¹⁰ erfasst.

□ *Derzeitiger Zustand*

Pflanzen

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop

¹⁰ Drachenfels, O.(2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Februar 2020

(Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet.

Im Februar 2020 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen¹¹ im Änderungsbereich. Nördlich des Ammerskamp (**OVW**) stellt sich das Plangebiet als Ackerfläche (**AS**) dar. Im Nordwesten befindet auf der Flurstücksgrenze eine Baumwallhecke (**HWB**) mit älteren Eichenbeständen. Der Wallfußbereich wird gepflegt und ist relativ flächig von Bodendeckern (vor allem Efeu) bewachsen. Das restliche Plangebiet wird von einem Pionier- und Sukzessionswald bzw. einem Laubforst aus einheimischen Arten eingenommen (**WPS/WXH**). Die Fläche ist mit Weiden, Pappeln, Haselnuss und angepflanzten Eichen bestanden. Die Strauchschicht wird vor allem von Brombeersträuchern bestimmt. Der südliche und südwestliche Waldrand wird von einer Strauch-Baum-Wallhecke (**HWM**) bzw. einer Baum-Wallhecke aus Eichen gebildet. Innerhalb des südwestlichen Waldgebietes wurde ein Fußballfeld angelegt und wird zudem als Garten genutzt. Des Weiteren wurden innerhalb des Waldes viele Gartenabfälle festgestellt. Gemäß den Angaben des Landkreises Ammerland bzw. den Niedersächsischen Landesforsten (Orstermin vom 29.05.2018) handelt es sich bei diesem Bestand um einen Wald nach dem Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldG). Die Flächen westlich und nördlich des Änderungsbereiches stellen den Siedlungsbereich von Nuttel dar; südlich und östlich liegen Ackerflächen vor.

Tiere

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) können Offenlandarten im Änderungsbereich aufgrund der Siedlungsnähe, der Vertikalstrukturen sowie der querenden Straße mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten auszuschließen, da keine Gebäude im Änderungsbereich vorhanden sind. Die älteren Baumbestände (Eichen) der Wallhecke im Süden und Norden des Plangebietes bieten hingegen geeignete Lebensraumpotentiale als dauerhafte Vogelnistplätze und Fledermausquartiere. Im Zuge der Begehung wurden Spalten in der Baumrinde gesichtet; Spechthöhlen und Astlöcher wurden nicht festgestellt. Die jüngeren Baum- und Gehölzbestände können als temporäre Brutstandorte für Vogelarten dienen. Hier ist aufgrund der Siedlungsnähe und den damit verbundenen erhöhten Störungsintensität eher von einem Vorkommen ubiquitärer Vogelarten auszugehen; Kohlmeise, Amsel und Buchfink wurden im Änderungsbereich gesichtet. Bodenbrütende Vogelarten finden insbesondere im Bereich aufkommender Brombeersträucher potentielle Nistplätze. Allerdings ist aufgrund der Siedlungsnähe die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die insbesondere für bodenbrütende aber auch für gehölzbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten.

11 Siehe Anlage: Biotoptypenkarte

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurde hinsichtlich der Pflanzenwelt aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung keine besondere Artenvielfalt im Plangebiet erkannt. Da kein faunistisches Gutachten für den Änderungsbereich erstellt worden ist, können keine konkreten Aussagen zur faunistischen Vielfalt im Änderungsbereich gemacht werden. Allerdings ist auch hier aufgrund des anthropogenen Einflusses nicht mit einer hohen biologischen Vielfalt zu rechnen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die aktuelle Flora und Fauna im Plangebiet wird bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich zunächst weiterhin bestehen bleiben.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner Lage dem Übergangsbereich zwischen Siedlungsgebiet und freier Landschaft zuzuordnen. Die Fläche ist bisher unversiegelt. Der nördliche Teilbereich wird landwirtschaftlich genutzt.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Bodenregion „Geest“ und ist durch Lehmgebiete geprägt. Zwei Bodentypen sind im Änderungsbereich ausgeprägt: Mittlerer Pseudogley-Podsol im Bereich der Waldfläche und mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol im Bereich der Ackerfläche und dem Weg. Für den Podsol liegt eine geringe Bodenfruchtbarkeit vor. Die Bodenfunktionen sind gegenüber Bodenverdichtungen gering gefährdet. Der Plaggenesch weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf und zählt aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung zu den schutzwürdigen Böden. Die Bodenfunktionen sind durch Bodenverdichtung ebenfalls gering gefährdet.¹²

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.¹³

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Bodennutzungen und zukünftigen Entwicklungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

12 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50, Bodenfruchtbarkeit, Bodenverdichtung, Suchraum für schutzwürdige Böden. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

13 NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Der Grundwasserflurabstand kann im Änderungsbereich zwischen 0,5 und 3 m betragen.¹⁴ Der Grundwasserkörper gehört zum „Leda-Jümme Lockergestein rechts“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist jedoch als schlecht bewertet.¹⁵ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten hat eine mittlere Einstufung. Demzufolge ist die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ebenfalls von mittlerer Bedeutung. Die Grundwasserneubildung im Änderungsbereich beträgt 0 bis 350 mm/a.¹⁶

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs- Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Das Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“ (Schutzzone IIIB) grenzt allerdings unmittelbar an den westlichen Geltungsbereich an.¹⁷

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Grundwasserbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht abzuleiten.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Nuttel liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 795 mm.¹⁸

Der Änderungsbereich befindet sich am Rande der dörflichen Lage von Nuttel, im Übergangsbereich zum ländlichen Raum und ist daher lokalklimatisch durch die umgebenden Ackerflächen mit ihren klimaausgleichenden Funktionen geprägt.

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit einer relevanten Änderung der lufthygienischen Situation im Vergleich zur aktuellen Situation im Änderungsbereich zu rechnen.

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar

14 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie HK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

15 NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: April 2020)

16 NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

17 NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: April 2020)

18 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

□ Derzeitiger Zustand

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.¹⁹

Das Landschaftsbild des Änderungsbereichs ist durch den Übergangsbereich der dörflichen Lage in die freie Landschaft gekennzeichnet. Westlich des Änderungsbereichs ist das Landschaftsbild durch die Siedlungsstrukturen von Nuttel bereits anthropogen geprägt und beeinflusst dadurch ebenfalls das Landschaftsbild des Änderungsbereichs.

Richtung Norden, Osten und Süden wird die halboffene Landschaft durch (Wall-)Heckenstrukturen in kleinere Parzellen gegliedert. Die Landschaft ist überwiegend von Grün- und Ackerland geprägt. Vereinzelt sind Hofstellen und Wohngebäude in näherer Umgebung zum Änderungsbereich vorhanden. Rund 1 km östlich beginnt der Siedlungsrand von Rastede.

Die Eigenart und Schönheit der Landschaft ist im Änderungsbereich bei äußerer Betrachtung noch weitgehend wie in der freien Landschaft vorhanden. Allerdings weist der Wald aufgrund der Gartenabfälle, der freizeithlichen Nutzung als Garten und Fußballplatz sowie durch das Einwandern gärtnerischer Nutzpflanzen eine geminderte Qualität auf. Gleiches gilt für die an den Siedlungsrand angrenzenden Baum-Wallhecken

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich unterliegt daher bereits einer Vorbelastung.

□ Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.6 Mensch

□ Derzeitiger Zustand

Der Änderungsbereich wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich bewirtschaftet und unterliegt daher keiner Erholungsnutzung. Der Wald im südwestlichen Änderungsbereich dient durch die Gartennutzung und als Fußballplatz zur Erholung. In der Umgebung werden weitere Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt das Siedlungsgebiet von Nuttel an das Plangebiet.

Die „Rasteder Straße“ (L 826) verläuft rd. 80 m des Änderungsbereichs und weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf. In der näheren Umgebung befinden sich relevante landwirtschaftliche Betriebe, von denen Geruchsimmissionen auf den Änderungsbereich einwirken können.

19 Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Weiterführung der bisherigen Nutzung zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Als Kulturgüter sind die Wallhecken sowie der kulturhistorische Boden (Plaggenesch) zu benennen.

Die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet ist als Sachgut zu benennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Weiterführung der bisherigen Nutzung und einem Fortbestand der Wallhecken auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Derzeitiger Zustand

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

Im Änderungsbereich sind besondere Wechselbeziehungen aufgrund der vorliegenden Wallhecken gegeben, die aufgrund ihrer kulturhistorischen Nutzungsform, ihrer Lebensraumbedeutung für die Fauna sowie aufgrund ihrer Landschaftsbild-prägenden Wirkung besondere Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern verdeutlichen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen der aktuell vorherrschenden Wechselwirkungen zu erwarten.

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 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 o. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche planungsrechtlich für Wohnbauflächen vorbereitet. Aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 91 I ist bereits die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 (zzgl. 50%iger Versiegelung von Nebenanlagen) bekannt. Zur randlichen Eingrünung werden entlang der nördlichen Änderungsbereichsgrenze Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Der nicht überplante Wald wird weiterhin als Fläche für Wald dargestellt. Der Verlust der Lebensraumstrukturen für Pflanzen und Tiere ist sowie die Neuversiegelung von Boden ist gemäß Eingriffsregelung auszugleichen. Die Waldumwandlung im Plangebiet erfolgt gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG.

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

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Da der Änderungsbereich im aktuellen Bestand bereits überwiegend durch ubiquitäre Vogelarten genutzt wird, ist nach Fertigstellung der Gartenbereiche weiterhin ein Lebensraum für diese Vogelarten gegeben. Da die älteren Baumbestände durch die Planung nicht unmittelbar betroffen sind, wird davon ausgegangen, dass die Bestände und somit auch potentiell vorkommende mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht von einer Beseitigung betroffen sind.

Die Waldfläche wird auf 2.981 m² als Wohnbaufläche dargestellt sowie auf 1.997 m² als Grünfläche dargestellt bzw. im nachgeordneten Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (insgesamt 4.978 m²).

Diese Waldumwandlung ist gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Die Wallhecken im Wald werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Allerdings rückt die Planung an die Wallhecke im Norden heran. Die Wallhecke ist im benachbarten B-Plan Nr. 91 planungsrechtlich als zu erhalten festgesetzt. Durch die heranrückende Bebauung ist jedoch von einer Beeinträchtigung auszugehen. Der Verlust dieser Wallhecke wird durch eine Neuanlage im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Es wird die Neuanlage einer Wallhecke auf rd. 60 m erforderlich.

Durch die Überplanung der unversiegelten Flächen sowie der Teilbeseitigung des Waldes ist mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen im Änderungsbereich ermöglicht, die einen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bewirken. Der besonders schutzwürdige Plaggenesch geht durch die Planung verloren. Die Bodenfunktionen werden durch die Kompensationsmaßnahme (Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung) kompensiert. Die Neuversiegelung ist daher als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Durch die Neuversiegelung im Änderungsbereich entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden kann. Der Oberflächenabfluss wird aufgrund der niedrigen GRZ lediglich geringfügig erhöht. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Rigolen-Verickerung auf den jeweiligen Grundstücken.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokal-klimatischen Bedingungen auszugehen. Durch den Teilerhalt des Waldbestands als dargestellte Grünfläche bzw. im B-Plan als festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und der Neuanpflanzung von Gehölzen ist keine nachteilige Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der geringen Grundflächenzahl ist von erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Luftqualität und das Kleinklima nicht auszugehen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Der Siedlungsrand von Nuttel wird durch die Planung weiter Richtung Südosten erweitert. Da nur ein Teil des Waldbestandes überplant wird, entsteht insbesondere aus süd-, südöstlicher Richtung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Um die Auswirkungen aus dem Norden zu mindern, werden randliche Eingrünungsmaßnahmen im B-Plan festgesetzt. Die ortsbildprägenden Baumbestände auf den Wallhecken bleiben durch die Planung unbeeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung wird daher nicht erwartet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Einwirkende Immissionen

Gewerbeimmissionen wirken auf den Änderungsbereich nicht ein. Von der rd. 125 m entfernten Rasteder Straße werden aufgrund der Entfernung keine relevanten Lärmimmissionen auf den Änderungsbereich erwartet.

In der Nachbarschaft werden Flächen landwirtschaftlich genutzt, wodurch es zu zeitlich begrenzten Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen kann. Bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft sind diese für den ländlichen Raum üblich und zu tolerieren.

Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholung sind daher nicht zu erwarten.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Wallhecken im Bereich des Waldes bleiben durch die Planung unbeeinträchtigt. Im Norden wird die dort verlaufende Wallhecke nicht durch eine Festsetzung geschützt und geht somit verloren. Im Zuge der Eingriffsregelung wird für diesen Verlust eine neue Wallhecke angelegt. Allerdings wird der Plaggenesch im nördlichen Änderungsbereich überplant und geht somit als Kulturgut verloren.

Die Acker- und ein Teil der Waldfläche gehen als Sachgut verloren.

(Hinweis: Sollten sich Hinweise bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ergeben, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.)

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Die Wallhecken im Wald bleiben durch die Planung unbeeinträchtigt. Allerdings wird die Wallhecke im Norden planungsrechtlich nicht gesichert und muss daher kompensiert werden. Da die Wallhecke nicht direkt beseitigt wird, bleiben die aktuellen Wechselwirkungen vorerst bestehen. Hier ist allerdings zu erwähnen, dass die Wallhecke durch die herangerückte Bebauung bereits nicht mehr die ursprünglichen Funktionen erfüllt.

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

- Soweit die Baumaßnahmen, insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche, während der Vogelbrutzeit oder Quartiersnutzung durch Fledermäuse stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob **aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- **Dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** von Vogel- und Fledermausarten sind durch die Planung derzeit nicht betroffen. Sollten jedoch Gehölzbeseitigungen älterer Baumbestände im Änderungsbereich erfolgen, sollten die Gehölze im Voraus durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorliegen. Sofern dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes zu ergreifen.
- Trinkwasserschutz: Alle Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass das Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“ (hier Schutzzone IIIB) in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Altbäume auf den Wallhecken, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

- 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 Umweltauswirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden.

➤ Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingliederung in die Landschaft ist an der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs eine freiwachsende Laubgehölzhecke mit Pflanzgeboten vorgesehen. Die Bepflanzung erfolgt aus heimischen Laubgehölze.

➤ Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebietsexternen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen. Dabei wird auf die bereits bekannten Festsetzungen aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 91 I zurückgegriffen, auch wenn der Geltungsbereich der FNP-Änderung geringfügig kleiner **ist als** der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Um zu ermitteln, inwieweit mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind, wird der Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand) dem Zustand nach dem Eingriff (Planzustand) gegenübergestellt. Für die Bilanzierung werden den betroffenen und den entstehenden Biototypen Wertfaktoren zugeordnet. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Die nördliche Wallhecke im Änderungsbereich ist durch den benachbarten Bebauungsplan Nr. 91 planungsrechtlich zur Erhaltung festgesetzt. Die herangerückte Bebauung und die angrenzende Gartennutzung sind allerdings als Beeinträchtigung der Wallhecke zu bewerten; die alten Eichen sind jedoch noch vital. Die Planung sieht nun auch eine heranrückende Bebauung von der östlichen Seite vor. Da mittelfristig nicht mit einer Beseitigung der Wallhecke zu rechnen ist, die Funktionen der Wallhecke jedoch stark beeinträchtigt sind/werden, ist die Wallhecke mit einer Länge von 30 m im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Aufgrund der gesonderten Bewertung und Kompensation der Wallhecke, wird dem Biototyp Baum-Wallhecke in der folgenden Tabelle kein Wert zugewiesen.

Die Überplanung von Waldfläche wird nach Waldgesetz kompensiert. Nach der Waldumwandlung für die Wohnbebauung auf 2.981 m² ist der Rohboden der Waldfläche in die Eingriffsbilanzierung einzustellen (hier als Sandacker aufgeführt).

Die auf 1.997 m² als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern überplante Waldfläche bleibt in ihrem Biotopwert im Ist-Zustand und im Planzustand gleich und bleibt entsprechend in der Bilanzierung wertneutral (=ohne Wertung).

Tab.: Bewertung des Änderungsbereichs im Ist-Zustand.

Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m ²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald/Laubforst aus einheimischen Arten	WPS/WXH	1.997	ohne Wertung	Erhalt
Sandacker (ehemals Wald, s.o.)*	AS (WPS/WXH)	2.981	1	2.981
Baum-Wallhecke**	HWB	88	ohne Wertung	gesonderter Ausgleich
Sandacker	AS	3.564	1	3.564
Weg	OVW	810	0	0
		9.440		6.985

*: Die Waldumwandlung erfolgt gemäß den Ausführungsbestimmungen des NWaldLG. Nach abgeschlossener Waldumwandlung ist die Fläche als Rohboden anzusehen und in der Bilanzierung aufzunehmen (hier als Acker).

** : Die Kompensation der Wallhecke erfolgt gemäß Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland.

Tab.: Bewertung des Änderungsbereichs im Planzustand.

Planung	Fläche [m ²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3)	5.728		
davon max. 45 % versiegelbar	2.578	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)	3.150	1	3.150
Private Grünfläche mit Anpflanzgebot	430	3	1.290
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.285		
davon max. 90 % versiegelbar	1.157	0	0
davon max. 10 % unversiegelt (z. B. GRT)	129	1	129
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB	1.997	ohne Wertung	Erhalt
	9.440		4.569

Die mit der 132. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 I verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden) haben ein Kompensationsdefizit von **2.416 Werteinheiten** ergeben.

Die Überplanung der Waldfläche von insgesamt 4.978 m² wird gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen.

Die Kompensation erfolgt plangebietsextern auf dem Flurstück 54, Flur 21, Gemarkung Wiefelstede (Flächengröße 5.598 m²) und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bäketal der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschl. randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Als Boden sind ein tiefer Podsol-Gley und ein mittlerer Pseudogley-Podsol mit Grundwasserständen zwischen 3,5 und 11 dm unterhalb der Geländeoberfläche ausgeprägt.²⁰

20 Umweltkarten Niedersachsen: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Dezember 2020)
NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Dezember 2020)

Die Fläche stellt sich aktuell als Intensivgrünland (Wertstufe 2) dar. An der westlichen Flurstücksgrenze befindet sich eine Waldfläche; die östliche Grenze bildet die Nutteler Bäke. Nach Norden und Süden setzt sich das Grünland fort.

Als Teilausgleich von 3.000 m² für den überplanten Wald von insgesamt 4.978 m² wird hier der nördliche Bereich des Flurstücks im Zuge einer Waldumwandlung aufgeforstet und zu einem Eichenmischwald entwickelt (s. nachfolgende Abbildung).

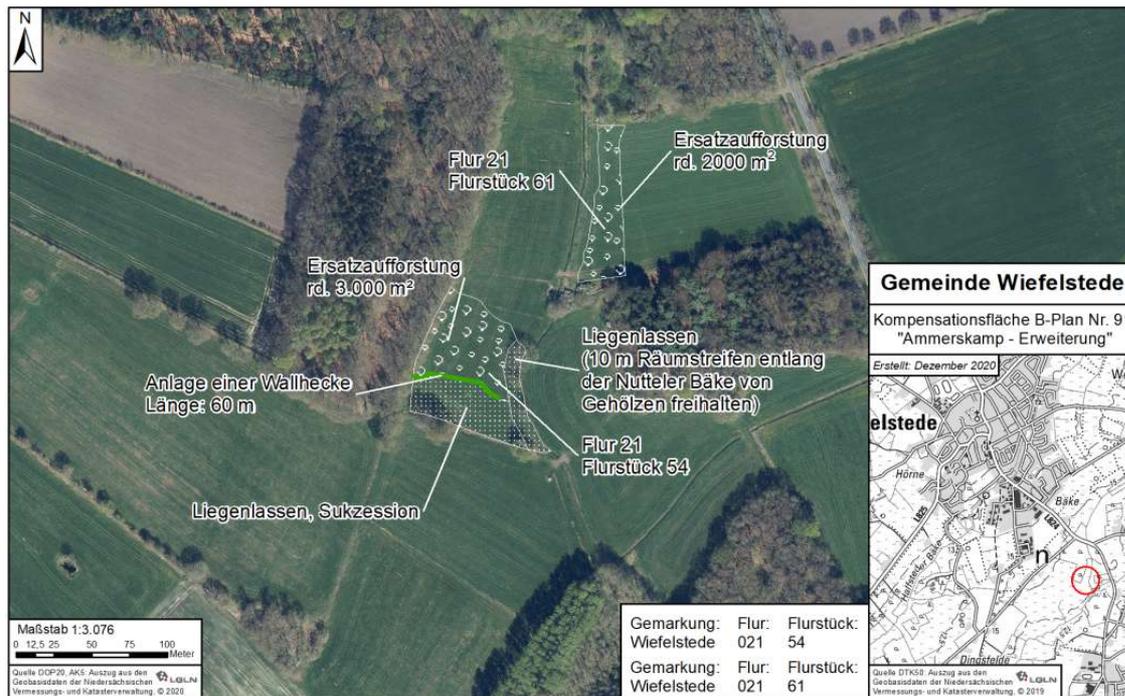


Abbildung: Ausgleichsflächen Flurstücke 54 und 61 der Flur 21, Gemarkung Wiefelstede

Am südlichen Rand der Waldfläche wird eine Wallhecke auf einer Länge von rd. 60 m angelegt. Die südlich der Ersatzaufforstung gelegene Fläche wird der freien Sukzession überlassen. Über das Entwicklungsstadiums halbruderaler Gras- und Staudenfluren wird eine langfristige Verbuschung auf der Fläche zugelassen. Entlang der Nutteler Bäke ist ein 10 m breiter Räumstreifen von Gehölzen freizuhalten. Der Entwicklung einer artenreichen Gras- und Staudenflur widerspricht der Unterhaltung der Nutteler Bäke jedoch nicht. Die Entwicklung dieser Fläche wird mit der Wertstufe 3 bewertet. Auf einer Fläche von rd. 2.500 m² können bei einer Aufwertung um eine Wertstufe insgesamt 2.500 Werteinheiten generiert werden.

Der weitere erforderliche Waldausgleich von aufgerundet 2.000 m² findet auf dem Flurstück 61 der Flur 21 in der Gemarkung Wiefelstede statt (s. Abbildung oben).

Das Flurstück wird zu einem Anteil von 3.700 m² als Acker genutzt. Es grenzt an der nördlichen und südlichen Seite an vorhanden Waldflächen. An der westlichen Seite grenzt die Fläche an die Nutteler Bäke.

Bei der Ersatzaufforstung ist ein 10 m breiter Räumstreifen entlang der Nutteler Bäke freizuhalten.

➤ Fazit zur Eingriffsbilanzierung und zum Waldausgleich

Das Kompensationsdefizit von **2.416 Werteinheiten** wird durch die plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 54 der Flur 21 in der Gemarkung Wiefelstede **vollständig ausgeglichen**.

Gleichfalls erfolgt auf diesem Flurstück durch Aufforstung von 3.000 m² ein Teilausgleich für die im Plangebiet überplante Waldfläche.

Auf dem Flurstück 61 der Flur 21 in der Gemarkung erfolgt eine weitere Aufforstung von 2.000 m² um den vollständigen Ausgleich für die im Plangebiet überplante Waldfläche sicher zu stellen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffsregelung und zum Waldausgleich sind somit nicht erforderlich.

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffsregelung und zum Waldausgleich erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern.

Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland von 46,64 ha (ca. 614 Haushalte) vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon sollen 10,41 ha in den dörflichen Ortsteilen, unter anderem auch in Nuttel, abgedeckt werden. Für Nuttel ist dabei eine Siedlungsentwicklung in kleinem bis mittlerem Umfang in den Bereichen der Landes- und Kreisstraßen und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Dabei soll hier der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern gedeckt werden. Mehrfamilienhäuser sind hier nicht vorgesehen. Diese Siedlungsentwicklung soll vorrangig der Sicherung der Eigenentwicklung dienen. Dabei sollen in den ländlichen Ortsteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen die entsprechenden Gebäudestrukturen und Grundstücksgößen so zugeordnet werden, dass die prägenden regionstypischen Strukturen gewahrt und weiterentwickelt werden.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen. Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Allgemeinen Wohngebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2020)²¹
- Die Ausführungen zum Artenschutz sind als Potentialanalyse konzipiert.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers²², des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz²³ und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland²⁴ ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

²¹ Drachenfels, O.(2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Februar 2020

²² NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie, und Geologie (LBEG)

²³ Umweltkarten-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

²⁴ Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

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 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiefelstede nimmt die 132. Flächennutzungsplanänderung vor, um der steigenden Nachfrage an Wohngrundstücke im Ortsteil Nuttel Rechnung zu tragen. Hierzu wird die Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in eine Wohnbaufläche vorgenommen; auf einer Teilfläche wird zu erhaltender Wald dargestellt. Das Baugebiet am Nutteler Ortsrand wird in östlicher Richtung erweitert.

Der Änderungsbereich liegt rd. 1 km südöstlich von Wiefelstede im Anschluss an die bebaute Ortslage am Ammerskamp und umfasst eine Größe von rd. 0,8 ha m². Der Änderungsbereich stellt sich aktuell als Ackerfläche und Wald dar. Nördlich und westlich des Änderungsbereichs befindet sich das Siedlungsgebiet von Nuttel. Die südlich und östlich gelegenen Flächen werden ackerbaulich genutzt. Ein Teil des Waldes wird nicht für die Wohnbebauung überplant und im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt bzw. im nachgeordneten B-Plan als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) 25 b BauGB festgesetzt.

Zur landschaftlichen Einbindung werden im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 91 I entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Änderungsbereichs Anpflanzungen festgesetzt.

Durch die Planung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **2.416 Werteinheiten** ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird plangebietsextern in der Gemarkung Wiefelstede, Flur 21, Flurstück 54 **vollständig ausgeglichen** und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Als Kompensationsmaßnahme werden Flächen aus der Nutzung genommen und der freien Sukzession überlassen. Entlang der Nutteler Bäke ist ein 10 m breiter Räumstreifen von Gehölzen freizuhalten.

Der nördliche Bereich des Flurstücks **wird auf 3000 m²** im Zuge einer Waldumwandlung aufgeforstet und zu einem Eichenmischwald entwickelt. Am südlichen Rand **dieser** Ersatzaufforstung ist eine Wallhecke mit einer Länge von 60 m neu anzulegen.

Der weitere erforderliche Waldausgleich von aufgerundet 2.000 m² findet auf dem Flurstück 61 der Flur 21 in der Gemarkung Wiefelstede statt.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffsregelung und zur Waldumwandlung sind somit nicht erforderlich.

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten und besetzte Fledermausquartiere zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. Um Konflikte mit dem 3. Verbotstatbestand zu vermeiden, sollten die älteren Baumbestände zeitnah vor einer Beseitigung durch eine fachkundige Person auf mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten überprüft werden. Für Vogelarten, die jährlich erneut ihre Nester bauen, bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang hinreichen Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O.(2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Februar 2020
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreises Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Neubau von Wohngebäuden. Abrissarbeiten erfolgen nicht.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Die Planung sieht den Neubau von Wohnhäusern am Ammerskamp vor. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs ist eine Gehölzpflanzung vorgesehen. Es kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden und einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit Wohnbauflächen keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Änderungsbereichs sind überwiegend Wohngebiete ausgeprägt. Daran grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Kumulierungseffekte benachbarter Änderungsbereiche sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

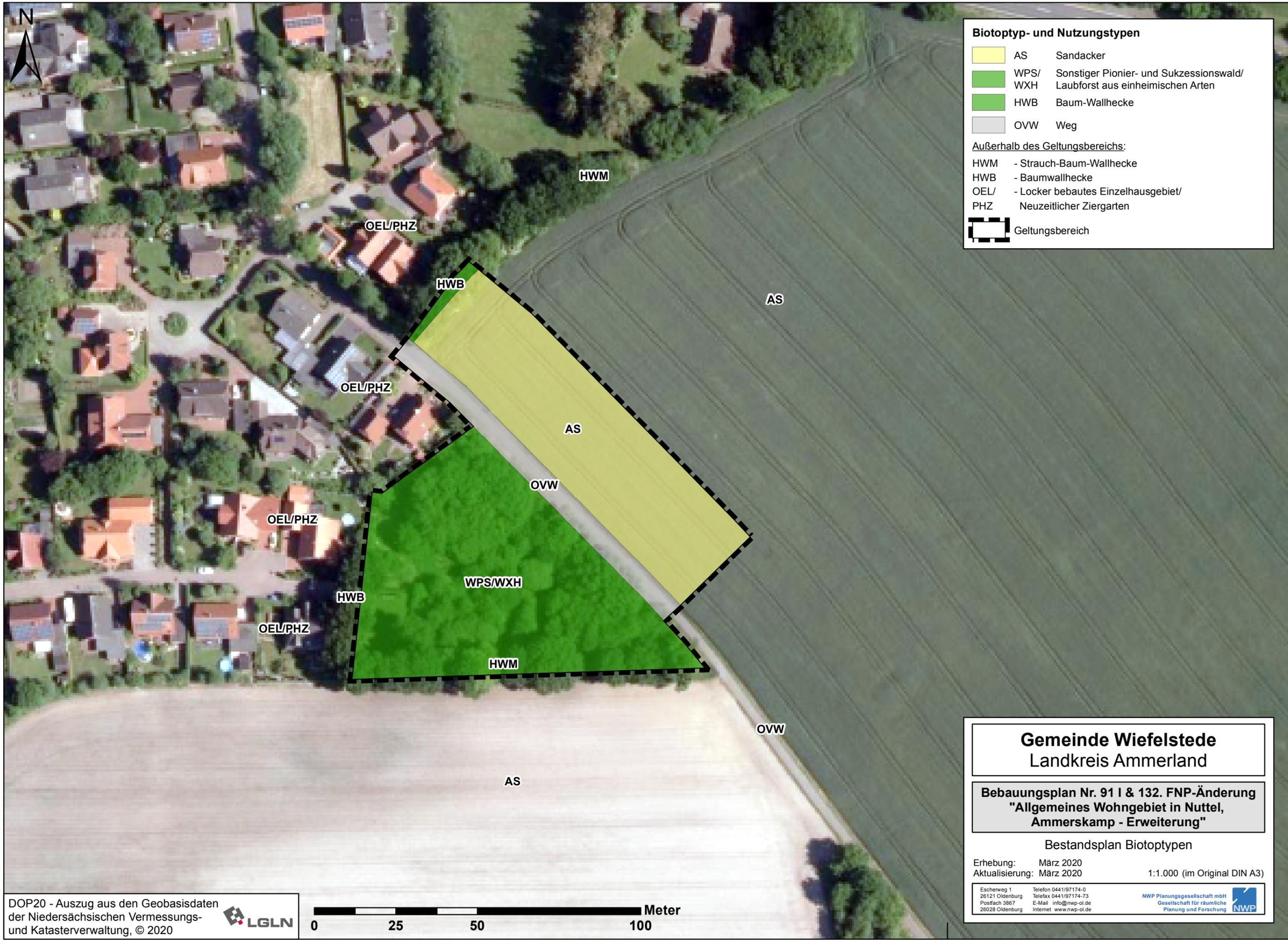
Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten,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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase										Kurz-Erläuterungen		
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend		positiv	negativ
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (u.a. Wald) mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (u.a. Wald) mit potentiellen Lebensraumverlusten für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung. Kein Ausgleich.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch den Betrieb des Wohngebietes gegenüber der aktuellen Nutzung minimal erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	x	x	Mit der Planung entfallen Ackerland und Waldanteile mit klimaausgleichender Funktion. Aufgrund der Kleinflächigkeit werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen		
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ	
Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)														
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	x	Das Allgemeine Wohngebiet ist die Erweiterung des westlich angrenzenden Siedlungsrandes. Durch die randliche Eingrünung und dem teilweisen Erhalt des Waldes wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinflusst.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden. Zur Vielfalt der Fauna kann ohne ausführliche Untersuchung keine konkrete Aussage gemacht werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt in rd. 2 km Entfernung. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele des Natura 2000 Gebietes (FFH-Schutzgebiet) wird aufgrund der Entfernung zwischen Änderungsbereich und Schutzgebiet ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärmimmissionen, jedoch sind betriebsbedingt keine relevanter Lärmimmissionen zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...														
Kulturgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	x	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	x	Verlust von Ackerland und Wald.



Anhang: Biotoptypenplan und Nutzungen



Biotyp- und Nutzungstypen

	AS	Sandacker
	WPS/ WXH	Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald/ Laubforst aus einheimischen Arten
	HWB	Baum-Wallhecke
	OVW	Weg

Außerhalb des Geltungsbereichs:

HWM - Strauch-Baum-Wallhecke
 HWB - Baumwallhecke
 OEL/ - Locker bebautes Einzelhausgebiet/
 PHZ - Neuzeitlicher Ziergarten

Geltungsbereich

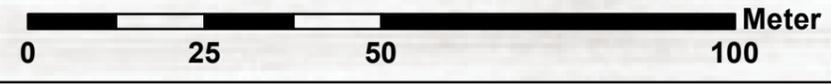
Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 91 I & 132. FNP-Änderung
"Allgemeines Wohngebiet in Nuttel,
Ammerskamp - Erweiterung"

Bestandsplan Biotypen

Erhebung: März 2020
 Aktualisierung: März 2020 1:1.000 (im Original DIN A3)

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



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1791/2021

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I "Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung";

- hier: a) **Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	07.06.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	21.06.2021	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 I, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2021 um Stellungnahme zu dieser Planung, auch im Hinblick auf den zu erstellenden Umweltbericht, bis zum 01.04.2021 gebeten.

Die Öffentlichkeitsunterrichtung fand in der Zeit vom 02.03. – 01.04.2021 online unter www.wiefelstede.de, Rubrik „Wirtschaft, Bauen und Umwelt / Rund ums Bauen / aktuelle Bauleitplanung“ (hier unter „Planfälle“) statt. Eine öffentliche Informationsveranstaltung war aufgrund des Lockdowns nicht möglich. Auf die Öffentlichkeitsunterrichtung wurde durch Bekanntmachung in der NWZ am 26.02.2021 und auf der Homepage der Gemeinde in der Zeit vom 26.02.-01.04.2021 sowie durch eine Pressemitteilung hingewiesen.

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

Die überarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- Abwägungsvorschläge Vorentwurf
- Bebauungsplan Entwurf
- Begründung Entwurf
- Bestandsplan Biotoptypen

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 I "Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften; Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
	31.03.2021	Gegen diese Planung hat mein Abfallwirtschaftsbetrieb nur unter folgender Prämisse keine Bedenken: Der Durchmesser des geplanten Wendekreises ist auf 22 m zu erweitern (ohne Pflanzbeete oder ähnliche Einschränkungen). Dieser Durchmesser ist nötig um dem Verbot des Rückwärtsfahrens von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung zu tragen. Es gilt grundsätzlich zu beachten: Um die haushaltsnahe Entsorgung zu gewährleisten und dem Verbot des Rückwärtsfahrens für Müllsammelfahrzeuge Rechnung zu tragen, ist in der Ausbauplanung eine durchgängige Straßenbreite von mindestens 5 m und ein Wendeplatzradius von mindestens 11 m zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den Ausführungen der DGUV Regel 114-601 "Branche Abfallwirtschaft, Teil 1: Abfallsammlung" von Oktober 2016 sind Rückwärtsfahrten nicht grundsätzlich verboten. Sie sollten jedoch nach Möglichkeit vermieden werden. Nicht als Rückwärtsfahren gilt ein Zurücksetzen in Wendeeinrichtungen. Da sich ein Durchmesser von 20 m in der Praxis als tauglich erwiesen hat und seitens des Landkreises bisher auch akzeptiert wurde, bleibt die Gemeinde bei der Festsetzung eines Durchmessers von 20 m. Durch die Forderung des Einsatzes technischer Maßnahmen (z. B. im Rahmen der Ausschreibung), z. B. von Fahrer-Assistenz-Systemen, die z. B. mit aktiven Sensoren gekoppelt sind und aktiv in die Bremse eingreifen, kann bei Rückwärtsfahrten eine Gefährdung von Personen allgemein ausgeschlossen werden.

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Nördlich des Plangebietes verläuft die "Rasteder Straße - L 826". Aus der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015 der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr geht nach Recherchen meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hervor, dass diese Straße mit einem DTV von 8600 KFZ/24 h belastet wird. Der geringste Abstand des Bauteppichs des nordöstlichen Planbereiches zur Straßenmitte weist nach ihren Ermittlungen einen Abstand von ca. 105 m auf. Über die Beikarten im Anhang der DIN 18005-1 lässt sich hieraus im Abstand von ca. 100m, bezogen auf die Straßenmitte, ein Beurteilungspegel zur Tageszeit von ca. 59 dB(A) und zur Nachtzeit von ca. 52 dB(A) ermitteln. Die DIN 18005-1 weist für Allgemeine Wohngebiete Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Immissionen von Verkehrswegen auf.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gemeinde hat ein Lärmschutzgutachten bei der Firma Zech aus Lingen in Auftrag gegeben. Im Ergebnis (Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16478.1/01, Stand 10.05.2021) wurde festgestellt, dass es in der nordöstlichen Ecke des allgemeinen Wohngebietes tagsüber und nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 55/45 dB(A) kommt. Hier ist passiver Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III und Einschränkungen der Außenwohnbereiche erforderlich.</p> <p>In dem betreffenden Bereich des Plangebietes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.</p> <p>In dem gekennzeichneten Bereich sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sichergestellt werden kann.</p>

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Daher liegt nach ihrer Einschätzung die Vermutung nahe, dass die Orientierungswerte im Plangebiet überschritten werden. Sie verweist zum Vergleich auf das Schallgutachten Nr. 3176-18-b-jb, welches im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 I der Gemeinde Wiefelstede erstellt worden ist. Hier wurde für die "Borbecker Landstraße" mit einer Belastung von DTV 4514 KFZ/24 h (Zählung 2017) bis zu einer Tiefe von ca. 113 m zur Nachtzeit eine Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes aufgezeigt. Hier lag der DTV bei ca. der Hälfte gegenüber der jetzigen Planung. Daher wird aus Sicht meiner unteren Bauaufsichtsbehörde – Sachgebiet Immissionsschutz - eine Untersuchung der Verkehrsgeräuschemissionen für erforderlich gehalten.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt (siehe oben)</p>
		<p>Das geplante allgemeine Wohngebiet grenzt an eine Waldfläche. Aus Sicht meiner Waldbehörde ist ein Mindestabstand von 25 bis 30 Metern (Baumlänge eines ausgewachsenen Baumes) erforderlich, um den Wald in seiner Funktion zu erhalten. Durch die angrenzenden intensiven Nutzungen und sich daraus ergebenden Ansprüchen wird der Wald zurückgedrängt und beeinträchtigt, z.B. durch Wegnahme und Aufastung von Waldbäumen. Sollten im Einzelfall triftige Gründe vorliegen, um diesen Abstand zu unterschreiten, ist zum Schutz und zur Erhaltung des Waldes und Regelung der Verkehrssicherheit eine grundbuchrechtliche Eintragung zwischen dem Bauherrn und dem Eigentümer der Waldfläche erforderlich, in der sich der Bauherr bereit erklärt, das Gefahrenrisiko bzw. die Nachteile, die sich in der Bewirtschaftung ergeben, mit allen sich daraus ergebenden Forderungen zu übernehmen. Ein Muster für eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist als Anlage beigefügt.</p>	<p>Der Abstand der Waldfläche von der überbaubaren Fläche beträgt ca 16 m. Damit wird der Mindestabstand in Form einer Baumlänge unterschritten. Eine Reduzierung der überbaubaren Fläche bis zum Erhalt der Baumlänge ist nicht möglich, da die überbaubare Fläche zu klein wäre, um die geplante Bebauung zu realisieren.</p> <p>Bei Rücknahme der Waldfläche um die Baumlänge bleibt nur noch eine geringe Waldfläche übrig. In Anbetracht, dass dem Wald im Zuge eines Ortstermins am 29.05.2018 wurde zwischen dem Landkreis Ammerland, den Niedersächsischen Landesforsten eine unterdurchschnittliche Nutzungsfunktion sowie nur eine durchschnittliche Schutz- und Erholungsfunktion beigemessen wurde, wird komplett auf den Erhalt der Waldflächen verzichtet und für den Verlust des Waldes auf externen Flächen ein Ausgleich geschaffen. Zur Sicherung einer randlichen Freifläche mit Gehölzen wird jedoch ein Erhaltungsgebot aufgenommen. Pflegemaßnahmen und Ersatzpflanzungen sind zulässig, um eine Gefährdung durch zu hohe Bäume auszuschließen. Hierdurch wird die heranrückende Bebauung und Verkehrssicherungspflicht berücksichtigt, eine Grunddienstbarkeit ist dann nicht mehr erforderlich.</p> <p>Die Kompensation erfolgt plangebietsextern auf dem Flurstück 54, Flur 21, Gemarkung Wiefelstede und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bäketal der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschl. randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Der nördliche Bereich dieses Flurstücks wird auf 3.000 m² im Zuge einer Waldumwandlung aufgeforstet und zu einem Eichenmischwald entwickelt. Der weitere erforderliche Waldausgleich von aufgerundet 2.000 m² findet auf dem Flurstück 61 der Flur 21 in der Gemarkung Wiefelstede statt.</p>

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Das Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Baugrundstücken mit einem Rigolen- und Kastensystem durch die Eigentümer versickert werden. Die Bemessung wurde durch das Ing.-Büro Heinzemann mit einem Entwässerungskonzept nachgewiesen. In der Planzeichnung sollte ein Hinweis auf die Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers durch den jeweiligen Bauherrn aufgenommen werden. Darauf weist meine untere Wasserbehörde hin.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.
		Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen zwar keine Bedenken. Es ist jedoch der Hinweis zu archäologischen Bodenfunden aufzunehmen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.
		Ich stelle der Gemeinde im eigenen Interesse die Entscheidung anheim, ob die örtlichen Bauvorschriften um eine Vorschrift gemäß § 80 Abs. 3 NBauO komplettiert werden sollen, um nicht auf eine Ahndungsmöglichkeit bei einem Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften zu verzichten.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die örtlichen Bauvorschriften werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.
		Die Kapitel 3.1.1 bis 3.1.9 der Begründung sind falsch nummeriert (müssten 3.2.1 bis 3.2.9 lauten).	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Kapitel 1.3 der Begründung sollte auf Vollständigkeit der aufgezählten Flurstücke überprüft werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Meine untere Landesplanungsbehörde bittet darum, die Sätze 3 und 4 des 2. Absatzes des Kapitels 1.5 der Begründung - Regionales Raumordnungsprogramm - wie folgt zu überarbeiten (neue Sätze 3 bis 5): "Das Plangebiet im Ortsteil Nuttel ist dem ländlichen Raum zuzuordnen und befindet sich in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Zudem befindet es sich nach dem RROP in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, in einem Vorsorgegebiet für Erholung und in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Das Wasserschutzgebiet Nethen grenzt jedoch tatsächlich nur an das Plangebiet an."	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Im Kapitel 1.5 der Begründung - Unterabschnitt Bebauungspläne auf Seite 3 - sollten die Himmelsrichtungen überprüft werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Für den immissionsschutzrechtlichen Nachweis, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes (z. B. Geruchsimmissionen) und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen ausgeschlossen sind, reicht mir eine entsprechende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus.	Mit Schreiben vom 22.03.2021 hat die Landwirtschaftskammer mitgeteilt, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Dem Landkreis wurde die Stellungnahme zwischenzeitlich zugestellt.
		Im Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Aussage, das Plangebiet befinde sich im Trinkwasserschutzgebiet, dahingehend zu korrigieren, dass es daran angrenzt (daher bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken).	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
		Ich empfehle, die Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs (Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts) rechnerisch zu überprüfen.	Der Hinweis wird beachtet, der Ausgleichsbedarf wird überprüft.
		Das Wappen in der Abbildung zum Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts (Seite 38) kann meines Erachtens nicht der Gemeinde Wiefelstede zugeordnet werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Abbildung im Umweltbericht wird überprüft.
		Kapitel 3 des Umweltberichts (Zusätzliche Angaben) ist noch um eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt entsprechend Ziffer 3 b) der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB zu ergänzen.	Der Hinweis wird beachtet, der Umweltbericht wird ergänzt.
		Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Es wird angeregt, bei der Planzeichnung neben der farblichen Signatur auch die schwarz-weiße Signatur zu verwenden, damit bei Kopien in schwarz-weiß die Planzeichnung sichtbar ist.	Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird ergänzt.
		Ich bitte um Vorlage vollständiger Planunterlagen mit Präambel und Verfahrensvermerken im nächsten Verfahrensschritt.	Der Hinweis wird beachtet, die Planzeichnung wird ergänzt.
		Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>Ammerländer Wasserrecht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 31.03.2021</p>	<p>Die Ammerländer Wasserrecht nimmt zu der o.g. Bauleitplanung in Wiefelstede wie folgt Stellung.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers II. Ordnung Nutteler Bäke (Wzg-Nr. 5.12). Das Verbandsgewässer II. Ordnung verläuft nordwestlich des Bebauungsplangebietes.</p> <p>Die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers ist äußerst begrenzt. Innerhalb der bebauten Ortslage Nuttel besteht in Teilabschnitten nur ein geringes Abflussprofil, zudem ist vielfach die Zugänglichkeit des Gewässers im Abschnitt Ammerskamp - Nutteler Weg nicht gegeben. Die Durchführung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung gestaltet sich sehr aufwendig und wird durch die vorh. Bebauung und Nutzung erheblich beeinträchtigt.</p>	<p>Die Hinweise zur Leistungsfähigkeit der Verbandsgewässers und zu den Auswirkungen zusätzlicher Bebauung werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Ausweisungen von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen führen i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung in Gewässer wesentlich zu einer Verschärfung des Abflusses beitragen. Im Bebauungsplangebiet Nr. 91 I ist eine Verrieselung des Oberflächenwasser über Rigolensysteme auf den Baugrundstücken vorgesehen. Dennoch können bei Starkregen- bzw. Regenereignissen außerhalb der Bemessungsansätze zur Erschließung des Baugebietes, Hochwasserereignisse in den Gewässern auftreten (z.B. Notabfluss über die Hochwasserentlastung), die zu Überschwemmungen bzw. Hochwasserschäden in vorhandenen bebauten Bereichen und auf den übrig genutzten Flächen führen können. Insbesondere dann, wenn wie im Fall der Nutteler Bäke, nur ein eingeschränktes Abflussprofil zur Verfügung steht.</p> <p>Eine Verschärfung des Abflusses in Gewässern mit geringer hydraulischer Leistungsfähigkeit wie der Nutteler Bäke ist zu vermeiden. Bei einer weiteren Versiegelung von Flächen und damit verbundener Verschärfung des Abflusses in der Nutteler Bäke, ist ein Gesamtentwässerungskonzept zur Verbesserung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses im Ortsbereich Nuttel aufzustellen und umzusetzen.</p>	<p>Bezüglich des von der Ammerländer Wasserrecht angeregten Gesamtkonzeptes hat die Gemeinde Rücksprache mit der Ammerländer Wasserrecht gehalten.</p> <p>Demnach wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 91 I kein Entwässerungskonzept für die gesamte Ortschaft Nuttel gefordert. Ein Gesamtentwässerungskonzept ist jedoch erforderlich, wenn eine über diesen Bebauungsplan hinausgehenden Entwicklung in nordöstlicher Richtung erfolgen sollte, die eine weitere Versiegelung von Flächen im Einzugsbereich der Nutteler Bäke mit sich bringt. Im Falle einer weiteren Entwicklung über die geplante Bebauung hinaus sind aufgrund der angespannten Situation der Oberflächenentwässerung rechtzeitig Überlegungen und Planungen für einen ausreichenden Hochwasserschutz und Oberflächenentwässerung der Ortschaft Nuttel anzustellen. In einem Gesamtentwässerungskonzept sind der Einfluss der Bebauung aus der Ortschaft Nuttel auf die Nutteler Bäke (Einleitungsstellen, hydraulische Belastung etc.) und sich daraus ergebende Maßnahmen aufzuzeigen. Das Konzept bzw. der Nachweis ist von der Gemeinde Wiefelstede aufzustellen. Erforderliche Maßnahmen sind mit der Ammerländer Wasserrecht abzustimmen.</p> <p>Die Anregung zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes wird damit zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Ammerländer Wasseracht	<p>Das Entwässerungskonzept des Ing.-Büro Heinzelmann vom 23.02.2021 zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 91 I ist im Rahmen der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Genehmigungen zur Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer, Herstellung von Regenrückhalteeinrichtungen etc. bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland rechtzeitig einzureichen.</p> <p>Die erforderlichen Maßnahmen und Vorgaben des Entwässerungskonzeptes (Ing.-Büro Heinzelmann vom 23.02.2021) sind den Bauantragstellern verbindlich aufzuerlegen. Die Umsetzung der Maßnahmen gem. dem v.g. Entwässerungskonzept sind jeweils für das einzelne Bauvorhaben nachzuweisen und vorzulegen.</p> <p>Einer ungedrosselten Einleitung von Oberflächenwasser in die Nutteler Bäke stimmt die Ammerländer Wasseracht nicht zu.</p> <p>Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 91 I entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Die Gemeinde wird entsprechende Regelungen in die Grundstückskaufverträge aufnehmen. Zudem wird ein Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
3	<p>Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle OL-Nord, Hermann-Ehlers-Straße-15, 26160 Bad Zwischenahn</p> <p>22.03.2021</p>	<p>Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich in Entfernungen von ca. 350 m bis 550 m die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe Grote, Nutteler Weg 16d, Kuck, Rasteder Str. 1, Bruns, Rasteder Str. 2 und Bürger, Hülsenweg 6, 26215 Wiefelstede.</p> <p>Bedingt durch die große Entfernung der vorgenannten Hofstellen zum Plangebiet sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 91 I erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne von § 3 (1) des BImSchG nicht zu erwarten.</p> <p>Die Entwicklungsmöglichkeit der genannten Betriebe in Hinblick auf eine Aufstockung der Tierhaltung wird durch die zu beurteilende Bauleitplanung nicht erstlimitierend eingeschränkt.</p> <p>Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 91 I keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, 29.03.2021</p>	<p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) teilweise von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die erforderlichen Maßnahmen zur Prospektion des Baugrundes werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt.</p>
		<p><u>Daraus ergeben sich für den bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich nordöstlich der Straße „Ammerskamp“ folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. • Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. • Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. <p>Wir regen an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 02.03. + 09.03.2021	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.</p>
		<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p>	

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	<p>Ergebniskarte TB-2021-00216 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Maßstab 1 : 2.000 Erstellt am: 09.03.2021</p> <p>Legende Antragsfläche Luftbildauswertung</p> <p>Rasteder Straße Nutteler Båke 5.12 Nutteler Weg Ammerskamp Nutteler Kamp</p> <p>R 442 736 H 5 899 378</p> <p>Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst Diese Karte ist als Grundlage für die Bearbeitung der Anträge des öffentlichen Verwaltungsverfahrens mit geschützten Luftbildern des Bundesarchivs erstellt. Sie ist für andere Verwaltungsverfahren (Vermessung) sowie für andere Zwecke (z.B. Öffentlichkeitsbeteiligung) nicht geeignet. Die Vermessung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Veranschaulichung ist für die Erbauer der LGLN zulässig.</p>	<p>Die Anlage wird beachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst		Die Anlage wird beachtet.

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	<p>Sweco GmbH, stellvertr. für die EWE Wasser GmbH Altenwalder Chaussee 100 27472 Cuxhaven 31.03.2021</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am betreffenden Vorhaben. Stellvertretend für die EWE Wasser GmbH haben wir die uns zur Verfügung stehenden Unterlagen angesehen und fachtechnisch geprüft.</p> <p>Nach Rücksprache mit Herrn Gremmel von der EWE Wasser GmbH bestehen aktuell keine Probleme bei der Beseitigung des Schmutzwassers im betreffenden Planbereich. Aus Sicht der EWE kann die Schmutzwasserentsorgung im vorliegenden Planfall im freien Gefälle an das Schmutzwasser-Bestandsnetz angeschlossen werden.</p> <p>Die Ausführung ist im weiteren Verfahrensverlauf mit Herrn Michael Gremmel abzustimmen: michael.gremmel@ewe.de; Tel.: 04488 52 32 121 Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird hierzu ergänzt.</p>
7	<p>EWE Netz GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 12.03.2021</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. 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>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 Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationstellplätze mit ein.</p>	<p>Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung EWE Netz GmbH</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>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032334.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Abstimmung mit dem Versorgungsträger werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	<p>Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter 02.03.2021</p>	<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>
9	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 19.03.2021</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>

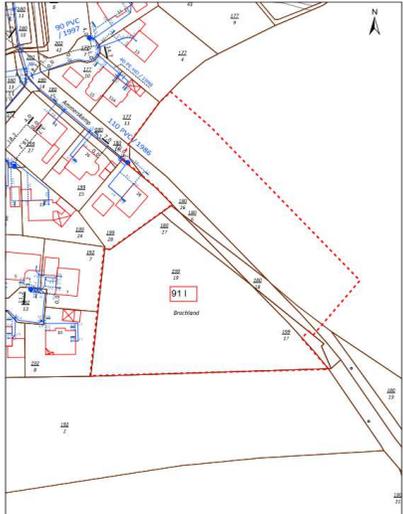
Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
10	<p>OOWV, Georgstraße 4, 26919 Brake</p> <p>01.04.2021</p>	<p>wir haben die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans zur Kenntnis genommen und geben folgende Stellungnahme dazu ab:</p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 110 des OOWV.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden</p>	<p>Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 / 845211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch als PDF-Datei, gebeten</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		 <p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Lageangabe und Maße sind orientierungsgleich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschnitte in horizontaler Richtung festzustellen. In Vertikaler sind die Leitungen unabhängig vom Markt, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.</p> <p>OOWV <small>Örtliche Organisation für Wasser- und Abwasser</small> gemeinnützige Gesellschaft Hauptverwaltung Georgstraße 4 26852 Eide Quelle: Anlage aus dem Geoinformations- und Katastermanagement - © 2021</p> <p>Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang Maßstab: 1:1.000 Erstellt am: 05.03.2021</p>	Die Anlage wird beachtet.

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 * 30179 Hannover</p> <p>30.03.2021</p>	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.03.2021. Eine Ausbaubehatscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
12	<p>Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Str. 18 26340 Zetel 31.03.2021</p>	<p>ich habe den Vorgang anhand der öffentlich ausgelegten Unterlagen, insbesondere der Begründung mit Umweltbericht, des Bebauungsplanes, des Biototyp- und Nutzungsplanes, eines Luftbildes vom 19.04.2020 und der mir vorliegenden Ortsbegang-Protokolle vom 29. Und (Frau Wellmann, LK Ammerland und Herr Krause, NFA Neuenburg) geprüft und nehme zu o.g. Vorgang wie folgt Stellung:</p> <p>Auf dem FSt. 18/199/19 stockt derzeit Wald i.S. des § 2 (3) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in einer Größe von ca. 4.800 qm auf. Die Planung sieht auf dem Flurstück vor, im Südwesten und Süden denn vorhandenen Wald auf einer Größe von ca. 2.000 qm zu erhalten.</p> <p>Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beschreibt in § 1 die Ziele des Gesetzes. Danach ist Wald wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten (gleichrangige Funktionen des Waldes), erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Die Waldeigenschaft kann durch die Umgestaltung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart verloren gehen. Die Überführung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart stellt dann eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG dar und wäre durch die Waldbehörde zu genehmigen. Gemäß § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG bedarf es der Genehmigung nicht, soweit die Umwandlung u. a. durch einen Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich wird, Die dafür zuständige Behörde hat aber § 8, Absätze 3 bis 8 NWaldLG anzuwenden, abzuwägen und einvernehmlich mit der Waldbehörde zu entscheiden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Niedersächsische Landesforsten	<p>Der o.g. Bebauungsplan sieht auf der derzeitigen Waldfläche die Ausweisung eines allg. Wohngebietes vor. Ist eine Waldumwandlung unausweichlich, so ist sie durch eine Ersatzaufforstung zu kompensieren (§ 8, (4) NWaldLG).</p> <p>Die Bewertung der Waldbestände erfolgte nach den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11.2016- 406-64002-136). Danach wird, lt. Ortsbegang vom die Nutzfunktion als unterdurchschnittlich, die Erholungsfunktion als durchschnittlich, die Schutzfunktion als durchschnittlich eingestuft. Der Kompensationsfaktor wurde bereits damals mit 1,0 festgestellt. Bei der gesamt in Anspruch genommenen Waldfläche von ca. 0,28 ha und einem Kompensationsfaktor von 1,0 würde somit eine Ersatzaufforstungsfläche von 0,28 ha den walddrechtlichen Vorgaben genügen. Durch die in der Planung bereits vorgesehene Ersatzaufforstung aus standortgerechten Baum- und Straucharten in einer Größe von ca. 0,30 ha ist den walddrechtlichen Vorgaben somit bereits genüge getan.</p>	<p>In der Begründung ist das Erfordernis nach einer Waldumwandlung hinreichend ausgeführt.</p> <p>Der Hinweis, dass die Kompensation zur Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung ausreichend ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Für die südöstliche Grenze zwischen Wald und Bebauung erlauben Sie mir vorsorglich den Hinweis, dass bezügl. der Verkehrssicherheit und weiteren Bewirtschaftung der verbleibenden Waldfläche ein Abstand von einer Baumlänge (ca. 25-30 m) zwischen Waldrand und Bebauung wünschenswert ist.</p> <p>Bei ungenügenden Abständen zwischen Wald und Gebäuden entsteht ansonsten in der Zukunft wohlmöglich ein erhebliches Konfliktpotential. Es könnte empfohlen werden, dies bei unveränderter Planung ggf. mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer zu regeln.</p>	<p>Der Abstand der Waldfläche von der überbaubaren Fläche beträgt ca 16 m. Damit wird der Mindestabstand in Form einer Baumlänge unterschritten. Eine Reduzierung der überbaubaren Fläche bis zum Erhalt der Baumlänge ist nicht möglich, da die überbaubare Fläche zu klein wäre, um die geplante Bebauung zu realisieren.</p> <p>Bei Rücknahme der Waldfläche um die Baumlänge bleibt nur noch eine geringe Waldfläche übrig. In Anbetracht, dass dem Wald im Zuge eines Ortstermins am 29.05.2018 wurde zwischen dem Landkreis Ammerland, den Niedersächsischen Landesforsten eine unterdurchschnittliche Nutzungsfunktion sowie nur eine durchschnittliche Schutz- und Erholungsfunktion beigemessen wurde, wird komplett auf den Erhalt der Waldflächen verzichtet und für den Verlust des Waldes auf externen Flächen ein Ausgleich geschaffen. Zur Sicherung einer randlichen Freifläche mit Gehölzen wird jedoch ein Erhaltungsgebot aufgenommen. Pflegemaßnahmen und Ersatzpflanzungen sind zulässig, um eine Gefährdung durch zu hohe Bäume auszuschließen. Hierdurch wird die heranrückende Bebauung und Verkehrssicherungspflicht berücksichtigt, eine Grunddienstbarkeit ist dann nicht mehr erforderlich.</p> <p>Die Kompensation erfolgt plangebietextern auf dem Flurstück 54, Flur 21, Gemarkung Wiefelstede und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bäketal der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschl. randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Der nördliche Bereich dieses Flurstücks wird auf 3.000 m² im Zuge einer Waldumwandlung aufgeforstet und zu einem Eichenmischwald entwickelt. Der weitere erforderliche Waldausgleich von aufgerundet 2.000 m² findet auf dem Flurstück 61 der Flur 21 in der Gemarkung Wiefelstede statt.</p>

Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“

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

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 29.03.2021
2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Schreiben vom 05.03.2021
3. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 02.03.2021
4. PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 09.03.2021
5. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH mit Schreiben vom 03.03. + 10.03.2021
6. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 02.03.2021
7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 02.03.2021
8. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 30.03.2021
9. Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 01.04.2021



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

Es liegen keine privaten Stellungnahmen vor.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. 91 I "Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



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

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

Vermessungsbüro Menger
Rhododendronstraße 22
26655 Westerstedde

Westerstedde, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 I mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 91 I nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Wiefelstede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 91 I ist damit am in Kraft getreten.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 91 I ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 91 I und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den GEMEINDE WIEFELSTEDDE
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

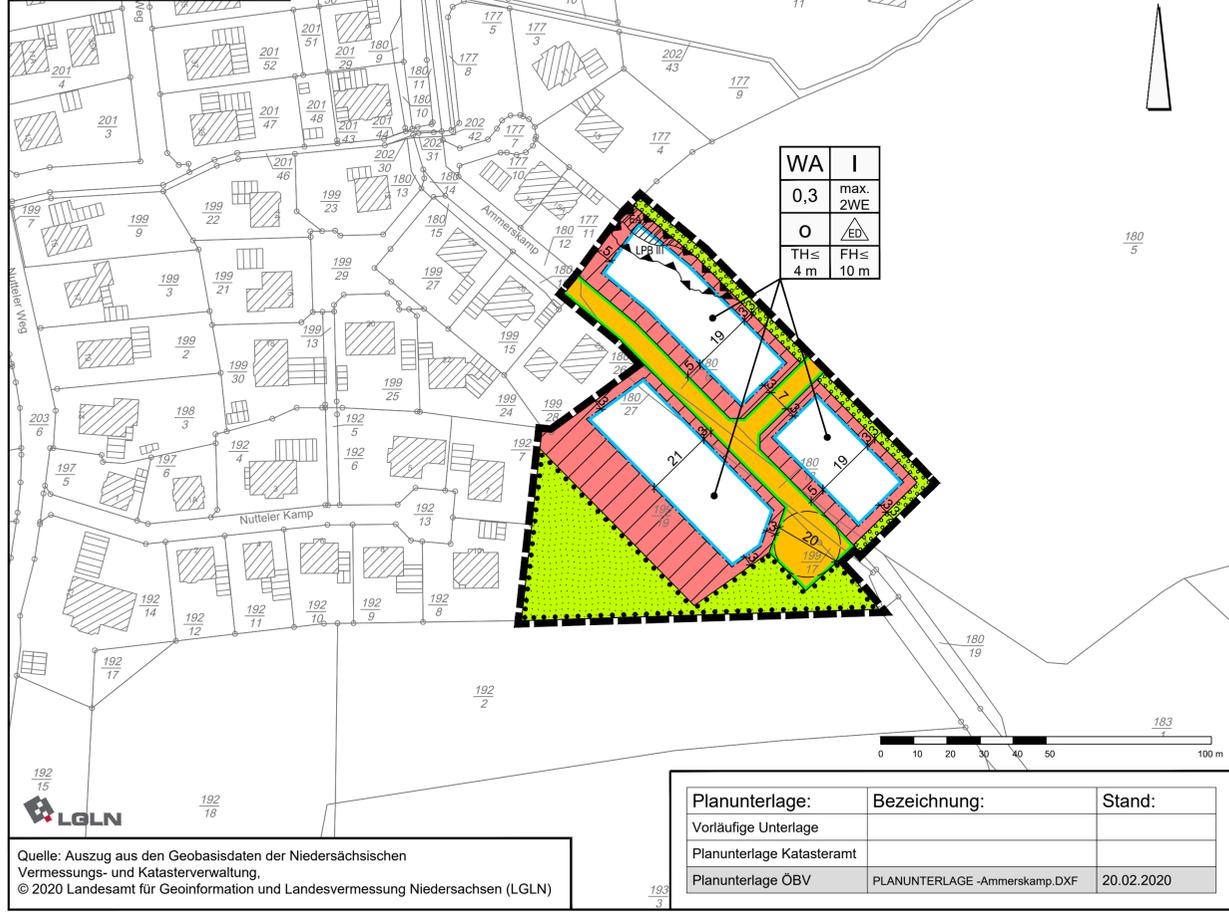
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. April 2021 (Nds. GVBl. S. 240)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	PLANUNTERLAGE - Ammerskamp.DXF	20.02.2020

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
max. 2WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen (hier: maximal 2 Wohneinheiten zulässig)
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ≤ 4 m, FH ≤ 10 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
FH= Firsthöhe, TH= Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsf lächen**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB III Lärmpegelbereich
 Einschränkungen für Außenwohnbereich (siehe textliche Festsetzung Nr. 8, Abs. 3)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Hinweise**

- Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenvorfunde u. Stinkkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.
- 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.
- 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.
- Oberflächenentwässerung**
Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken durch Veranlassung des jeweiligen Grundstückseigentümers mit einem Rigidol- und Kastensystem zu versickern.
- DIN Vorschriften**
Die die textlichen Festsetzungen betreffenden DIN Vorschriften können bei der Gemeinde Wiefelstede im Rathaus, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten**
Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude sowie je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.
- Gebäudehöhe**
(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe mit 10 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Ammerskamp) des Baugrundstücks festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltdächern gilt sinngemäß die Dachspitze.
(2) Die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, wird mit 4 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.
- Sockelhöhe**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 30 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße (Ammerskamp) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.
- Mindestgrundstücksgrößen**
Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird mit 600 m² für Einzelhäuser sowie mit 400 m² pro Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**
Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentliche Verkehrsfläche (Ammerskamp) nicht zulässig.
- Grünordnerische Maßnahmen**
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen Laubgehölzen nachstehender Pflanzliste, zweireihig, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m, versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
(2) Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste - Gehölzvorschläge:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum/Strauch
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum
Hasele	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>	Strauch
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	Baum
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>	Strauch

- Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Pflegemaßnahmen zu Verkehrssicherung sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen zu tätigen.
- Vorkehrungen zum Lärmschutz**
(1) Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen
(2) Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_{a} in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_{a} >80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

- Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.
- In dem gekennzeichneten Bereich (EA) sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgerausche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sichergestellt werden kann.

Örtliche Bauvorschriften

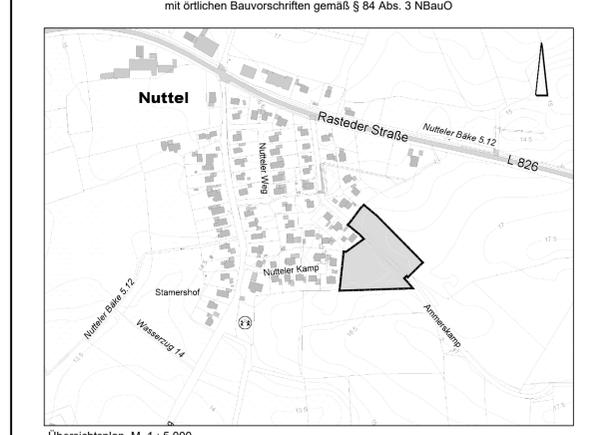
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“ werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem in Bebauungsplan Nr. 91 I der Gemeinde Wiefelstede festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA).

- Dachform/Dachneigung**
Als Dachform sind nur Sattel-, Waln-, Krüppelwaln und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30° und höchstens 50° betragen. Ausnahmsweise können Flachdächer für Garagen und Nebengebäude zugelassen werden.
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen**
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
- Einfriedigungen**
Als Einfriedigungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstückssseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.
- Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften**
Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO (hinterliegend auf der Grundstückssseite) in Kombination mit Hecken der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen			
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen			
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel			
Datum:	25.05.2021	27.05.2021			

Gemeinde Wiefelstede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 91 I "Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
Mai 2021 Entwurf M. 1 : 1.000



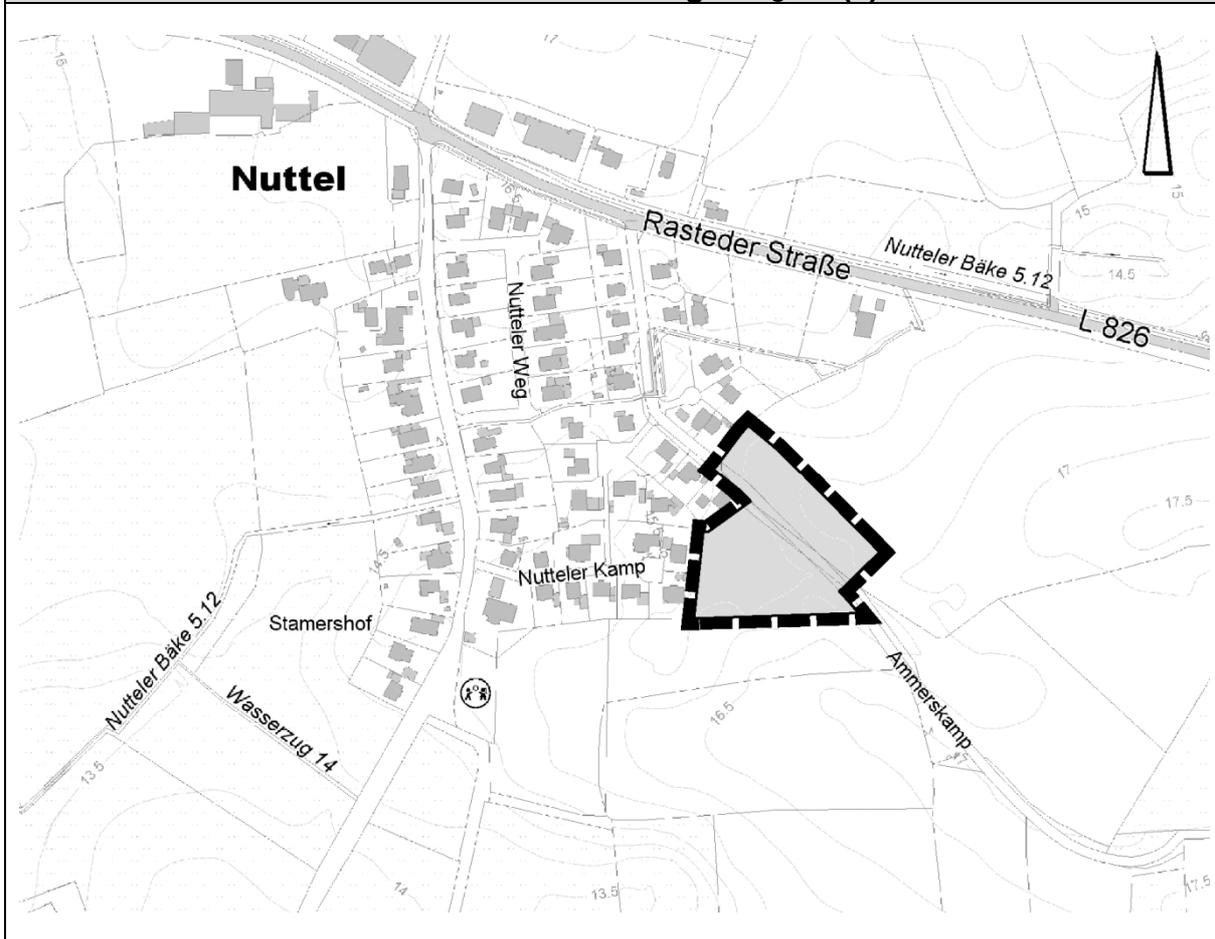
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 91 I

*„Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp -
Erweiterung“*

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO



Übersichtsplan

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

Mai 2021

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 UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	1
1.	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange	8
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	8
3.2.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	9
3.2.3	Verkehrliche Belange	10
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft	11
3.2.6	Belange der Landwirtschaft	12
3.2.7	Belange des Waldes.....	13
3.2.8	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000	15
3.2.9	Belange des Denkmalschutzes	16
3.2.10	Klimaschutz.....	16
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3	Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche.....	17
4.4	Mindestgrundstücksgröße	17
4.5	Begrenzung der Wohneinheiten	17
4.6	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	18
4.7	Grünordnerische Maßnahmen.....	18
4.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
4.9	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO	20
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	21
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	21
5.2	Ver- und Entsorgung	21
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	22

TEIL II:	UMWELTBERICHT	24
1.	EINLEITUNG	24
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	24
1.2	Ziele des Umweltschutzes	24
1.2.1	Prioritäre Ziele des Umweltschutzes.....	24
1.2.2	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	26
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes.....	29
1.3.1	Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet.....	31
1.3.2	Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG	31
1.3.3	Artenschutzrechtliches Fazit.....	33
1.4	Waldbelange	33
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	33
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	34
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
2.1.2	Fläche und Boden	35
2.1.3	Wasser	36
2.1.4	Klima und Luft	36
2.1.5	Landschaft.....	37
2.1.6	Mensch.....	38
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	38
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	38
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	39
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	39
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	40
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser	40
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	40
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	40
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	41
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	41
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	41
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	42
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	42
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	43
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	47
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	48
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	48
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	48
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	49
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	50
ANHANG:	BIOTOPTYPENPLAN UND NUTZUNGEN	56

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“ im Ortsteil Nuttel durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das vorhandene Baugebiet an der Straße „Ammerskamp“ nach Südosten zur Sicherung der Eigenentwicklung zu erweitern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt an der Straße „Ammerskamp“ im Ortsteil Nuttel der Gemeinde Wiefelstede. Der ca. 0,9 ha große Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung des Bauungsplanes Nr. 91 I umfasst **mehrere Flurstücke** in der Flur 18 der Gemarkung Wiefelstede. Die genaue Lage des Geltungsbereiches sowie der entsprechenden Flurstücke sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich an der Straße „Ammerskamp“ im Wiefelsteder Ortsteil Nuttel. Im südlichen Geltungsbereich hat sich in den letzten Jahren ein Sukzessionswald gebildet, nördlich der Straße befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Der nördliche Bereich der Planumgebung ist durch Siedlungsflächen bis zur „Rasteder Straße“ (L 826) mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhausstrukturen geprägt. Im westlichen, südlichen und östlichen Umfeld sind neben den Bewirtschaftungsflächen einzelne Grundstücke im Außenbereich vorhanden. Die Straße „Ammerskamp“ führt im Norden auf die „Rasteder Straße“ (L 826), die im Westen eine Anbindung an die Landesstraße 824 und damit an das Grundzentrum Wiefelstede sichert. Im Osten führt die L 826 zur Autobahn A 29 und in die Gemeinde Rastede.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

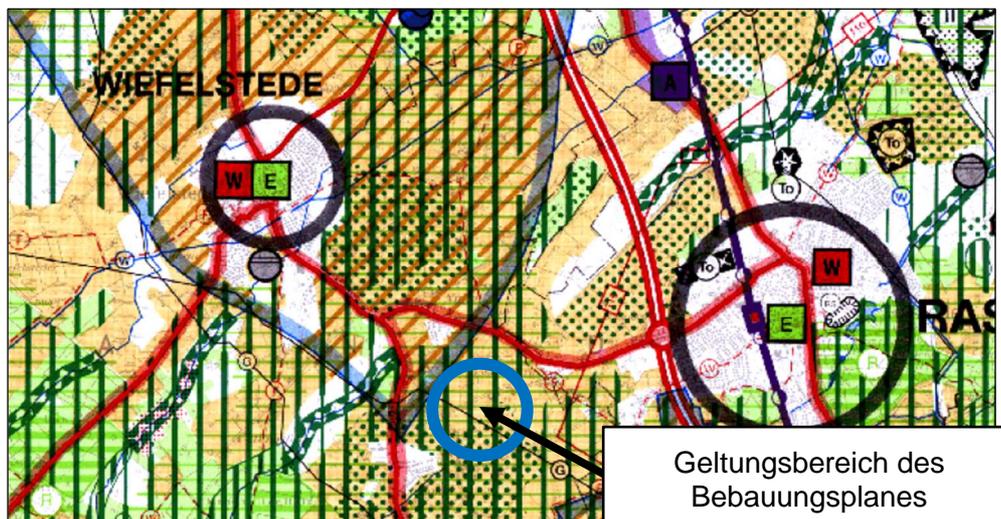
➤ Landesraumordnungsprogramm

Das 2017 in Kraft getretene Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung den in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Auf der Ebene der Regionalen Raumordnung werden diese Vorgaben weiter konkretisiert. Das Landesraumordnungsprogramm LROP 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

➤ Regionales Raumordnungsprogramm

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 des Landkreises Ammerland ist die Gemeinde Wiefelstede als Grundzentrum dargestellt. Dieses ist zugleich Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung. Das Plangebiet im Ortsteil Nuttel ist dem ländlichen Raum zuzuordnen und befindet sich in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Zudem befindet es sich nach dem RROP in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, in einem Vorsorgegebiet für Erholung und in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Das Wasserschutzgebiet Nethen grenzt jedoch tatsächlich nur an das Plangebiet an. Westlich und nördlich der Ortschaft Nuttel verlaufen mit der „Bokeler Landstraße“ (L 824) sowie der „Rasteder Straße“ (L 826) überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen, die auch vom regionalen Busverkehr bedient werden.



➤ **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede sind die Flächen des Plangebietes sowie die westlich angrenzenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft mit keiner weiteren Darstellung belegt. In nördlicher Richtung sind Wohnbauflächen dargestellt. Mit den derzeitigen Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der 132. Änderung des Flächennutzungsplanes werden demzufolge die Darstellungen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen eines Wohngebietes angepasst und als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

➤ **Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 I liegen keine verbindlichen Bauleitpläne vor, das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen.

Westlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede-Nuttel, Nutteler Weg, Landesstraße 26, Ammerskamp“ (1985) an das Plangebiet an. Dieser setzt Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest. Die Grundstücke müssen über eine Mindestgröße von 500 m² verfügen. Die Gebäude sind als Doppel- oder Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zu errichten.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 91 „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp“ aus dem Jahr 1997 an, der eine Wallhecke im Süden und Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 festsetzt. Gebäude sind als Doppel- oder Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zu errichten. Die Grundstücke müssen über eine Mindestgröße von 600 m² verfügen.

➤ **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

Die Gemeinde Wiefelstede hat im Februar 2013 ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ aufgestellt. Dort wurden Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung, der jeweilige Flächenverbrauch sowie Art und Weise der Wohnbauentwicklung dargestellt, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu steuern.

Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbau-land von 46,64 ha (ca. 614 Haushalte) vom Jahr 2009 bis 2030 festgestellt. Davon sollen 10,41 ha in den dörflichen Ortsteilen, unter anderem auch in Nuttel, abgedeckt werden. Für Nuttel ist dabei eine Siedlungsentwicklung in kleinem bis mittlerem Umfang in den Bereichen der Landes- und Kreisstraßen und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Dabei soll hier der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern gedeckt werden. Mehrfamilienhäuser sind hier nicht vorgesehen. Diese Siedlungsentwicklung soll vorrangig der Sicherung der Eigenentwicklung dienen. Dabei sollen in den ländlichen Ortsteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen die entsprechenden Gebäudestrukturen und Grundstücksgrößen so zugeordnet werden, dass die prägenden regionstypischen Strukturen gewahrt und weiterentwickelt werden.

Der Wallheckenstatus am nordwestlichen Plangebietsrand wird aufgehoben und kompensiert, da aufgrund der heranrückenden Bebauung der Wallheckenschutz nicht garantiert werden kann. **Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird der im Laufe der Jahre entstandene Sukzessionswald in einem Teilbereich überplant. Für die Restfläche wird der Waldstatus aufgehoben und durch ein Erhaltungsgebot ersetzt.** Die im Plangebiet durch die Bebauung der Grundstücke entstehenden Verluste für Natur und Landschaft und der Waldverlust werden kompensiert.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 9.440 m². Die derzeitigen Darstellungen landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede sind für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete entsprechend in Wohnbauflächen abzuändern. Zur Realisierung der mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung“ verbundenen Planungsziele werden im Rahmen der 132. Flächennutzungsplanänderung die Darstellungen des FNP angepasst. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Das Anknüpfen an den bestehenden Siedlungsbereich unterstreicht die Zugehörigkeit des neuen Wohngebietes zum Siedlungsgebiet von Nuttel und bildet eine städtebaulich verträgliche Verbindung mit der vorhandenen Bebauung.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede wird die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden 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.

Nach Auswertung der Stellungnahmen erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und um eine Stellungnahme gebeten.

Die Ergebnisse der Abwägungsprozesse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Im Zuge des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Bürger keine Stellungnahmen zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben.

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 folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I vorgebracht.

Die Hinweise des Landkreises Ammerland wurden zur Kenntnis genommen und geprüft.

- Der Anregung, den Wendekreis auf 22 m Durchmesser zu vergrößern, wird nicht gefolgt. Da das Rückwärtsfahren bzw. Rangieren von Müllfahrzeugen zu vermeiden, nicht jedoch verboten ist und sich ein Durchmesser von 20 m in der Praxis als tauglich erwiesen hat und seitens des Landkreises bisher auch akzeptiert wurde, bleibt die Gemeinde bei der Festsetzung eines Durchmessers von 20 m.

- Die Immissionsschutz-Behörde vermutete die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet aufgrund der nördlich verlaufenden „Rasteder Straße“/L 826.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gemeinde hat ein Lärmschutzgutachten bei der Firma Zech aus Lingen in Auftrag gegeben. Im Ergebnis (Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16478.1/01, Stand 10.05.2021) wurde festgestellt, dass es in der nordöstlichen Ecke des allgemeinen Wohngebietes tagsüber und nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 55/45 dB(A) kommt. Hier sind passiver Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III und Einschränkungen der Außenwohnbereiche erforderlich. Die Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

- Der Landkreis regte die Einhaltung eines Mindestabstandes zum Wald von mindestens 25 bis 30 m (Kipphöhe Baum) an.

Der Abstand der Waldfläche von der überbaubaren Fläche beträgt ca. 16 m. Damit wird der Mindestabstand in Form einer Baumlänge unterschritten. Eine Reduzierung der überbaubaren Fläche bis zum Erhalt der Baumlänge ist nicht möglich, da die überbaubare Fläche zu klein wäre, um die geplante Bebauung zu realisieren. Daher wird komplett auf den Erhalt der Waldflächen verzichtet und für den Verlust des Waldes auf externen Flächen ein Ausgleich geschaffen. Zur Sicherung einer randlichen Freifläche mit Gehölzen wird jedoch ein Erhaltungsgebot aufgenommen.

- Der Hinweis des LK, das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken mit einem Rigolen- und Kastensystem durch die Eigentümer versickern zu lassen, wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen.

- Der Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

- Die Begründung wurde in Kap. 1.5 hinsichtlich der raumordnerischen Situation konkretisiert.

- Die redaktionellen Hinweise (Nummerierung etc.) zur Begründung wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend angepasst.
- Mit Schreiben vom 22.03.2021 hat die Landwirtschaftskammer mitgeteilt, dass aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Dem Landkreis wurde die Stellungnahme zwischenzeitlich zugestellt.
- Die Anregungen zum Umweltbericht (Wasserhaushaltsgesetz, Ausgleichsbedarf etc.) wurden geprüft und entsprechend angepasst.

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, die keine zu erwartenden Geruchsmissionen durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe sieht, werden zur Kenntnis genommen. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht bestanden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Die Ammerländer-Wasseracht schätzt die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers II. Ordnung Nutteler Bäke (Wzg-Nr. 5.12) als äußerst begrenzt ein und stimmen einer ungedrosselten Einleitung von Oberflächenwasser in die Nutteler Bäke nicht zu.

Die Hinweise werden beachtet. Die Gemeinde wird entsprechende Regelungen in die Grundstückskaufverträge und einen Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufnehmen.

Zudem wurde die Erstellung eines Gesamt-Entwässerungskonzeptes für den Ortsteil Nuttel angeregt.

Bezüglich des von der Ammerländer Wasseracht angeregten Gesamtkonzeptes hat die Gemeinde Rücksprache mit der Ammerländer Wasseracht gehalten. Demnach wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 91 I kein Entwässerungskonzept für die gesamte Ortschaft Nuttel gefordert. Die Anregung zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes wird damit zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Hinweise der Archäologischen Denkmalpflege des Nds. Landesamtes werden beachtet. Die erforderlichen Maßnahmen zur Prospektion des Baugrundes werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt

Die Hinweise des LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.

Die Niedersächsischen Landesforsten gaben ausführliche Hinweise zum Umgang mit dem angrenzend Waldstück, die zur Kenntnis genommen wurden.

In der Begründung ist das Erfordernis nach einer Waldumwandlung hinreichend ausgeführt. Der Hinweis, dass die Kompensation zur Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung ausreichend ist, wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der nicht einzuhaltenden Abstandsforderung (1 Baumlänge) wird auf den Erhalt der restlichen Waldfläche verzichtet und ein Erhaltungsgebot aufgenommen. Der Verlust der Waldfläche wird extern kompensiert (siehe auch Abwägung des Landkreises). Die Abwägung und der Umweltbericht wurden hierzu ergänzt.

Leitungsträger

Die Leitungsträger EWE NETZ GmbH, EWE Wasser GmbH, die Avacon Netz GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie die Vodafone Kabel Deutschland GmbH wiesen auf Bestandsleitungen im Plangebiet, die erforderlichen vertraglichen Regelwerke und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei den zu erwartenden Ausbauplanungen hin. Die Hinweise werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten Hinweise auf den Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen.

Von Seiten der EWE Wasser GmbH bestehen aktuell keine Probleme bei der Beseitigung des Schmutzwassers im betreffenden Planbereich. Aus Sicht der EWE kann die Schmutzwasserentsorgung im vorliegenden Planfall im freien Gefälle an das Schmutzwasser-Bestandsnetz angeschlossen werden

Die Hinweise des OOWV zu 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.

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

Die Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Sinne des LROP 2017 sind die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums, die bevorzugte Entwicklung im Inneren vor der Außenentwicklung sowie die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten an Zentralen Orten (Ober-, Mittel-, Grundzentren) als Grundsätze zu berücksichtigen. Zudem gibt das LROP vor, dass zur Wahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilbereichen eine ausgeglichene Versorgungsstruktur, vorliegend insbesondere der Daseinsvorsorge, angestrebt werden soll. Durch jeweils geeignete Maßnahmen des Städtebaus, durch Bereitstellung von Wohnbauflächen, durch geeignete Maßnahmen des Verkehrs und des Umweltschutzes, durch Ausweisung von Erholungsflächen und durch weitere Maßnahmen ist für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen. Zugleich ist durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die voraussichtlich dort arbeitende Bevölkerung sicherzustellen.

Das RROP 1996 Ammerland sieht die Konzentration der gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf die vorrangig zentralörtlichen Standorte als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Dem Ortsteil Nuttel wird im Zuge der Eigenentwicklung die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung mit der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen ermöglicht. Dies erfolgt durch Abrundung bestehender Siedlungsbereiche. Die Planaufstellung entspricht somit in den Planaussagen den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung (vgl. RROP 1996, D 1.5 02).

Die Siedlungslage von Nuttel ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. „In Vorsorgegebieten für Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sollen sich raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen auf das notwendige Maß beschränken.“ (s. RROP 1996, D 3.2 02). Zum größtmöglichen Schutz des vorhandenen Natur- und Landschaftsraumes strebt die Gemeinde Wiefelstede eine Arrondierung bereits bestehender Wohnbaulandflächen an. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen kommt die Gemeinde ihrer Versorgungspflicht gegenüber der Bevölkerung hinsichtlich der Sicherung und Bereitstellung von Wohnstätten nach. Durch die Sicherung der baulichen Eigenentwicklung eines bestehenden, gut erschlossenen Wohnstandortes in der Gemeinde Wiefelstede entspricht diese Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Eine Waldfläche befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes. In den Erläuterungen zum LROP zu „3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“, Absatz 03, Satz 2 wird dargelegt, dass „Waldränder [...] von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden [sollen].“ (LROP 2017, 3.2.1, Abs. 03 Satz 2). Auf die Belange des Waldes wird in einem separaten Kapitel eingegangen.

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 Wohnnutzungen ist im Gemeindegebiet sowie in den jeweiligen Ortschaften gegeben. Im Zuge des demografischen Wandels, der damit einhergehenden steigenden Haushaltsanzahl, einer stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf sowie einem zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen, kann davon ausgegangen werden, dass Wohnraum auch in den nächsten Jahren in der Gemeinde Wiefelstede nachgefragt wird.

Im Rahmen der Innenentwicklung konnten keine geeigneten Flächen lokalisiert werden, so dass die Umwandlung von Freiflächen in Bauland erforderlich ist. Daher wird der Belang der Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes auf bisherigen Ackerflächen höher gewichtet als der Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der eine weitere Entwicklung der Gemeinde Wiefelstede verringern würde. Zudem befindet sich der Großteil der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen außerhalb der zentralen Ortslagen. Diese werden durch die Siedlungserweiterung nicht erheblich eingeschränkt. Dem Ortsteil Nuttel wird in geringem Umfang die Umwandlung in Bauflächen im Zuge der Eigenentwicklung zugesprochen.

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

3.2.3 Verkehrliche Belange

➤ Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung über die Straße „Ammerskamp“. Diese wird planungsrechtlich gesichert und am südlichen Ende ein Wendehammer zur Erschließung der südlich gelegenen Grundstücke umgesetzt. Das Plangebiet ist über die Straße „Ammerskamp“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die westlich von Nuttel verlaufende „Bokeler Landstraße“ (L 824) verbindet den Hauptort Wiefelstede mit der Stadt Oldenburg. Die nördlich durch Nuttel verlaufende „Rasteder Straße“ (L 826) schließt im Osten an die Autobahn A 29 (Verbindung Wilhelmshaven – Oldenburg) an.

➤ ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Nuttel Claußen“ (Linie 370 Rastede – Bad Zwischenahn), „Nuttel Wendepplatz“ und „Nuttel Wemkenstraße“ (Linie 334 Bokel – Wiefelstede). Die Linie 370 ist überwiegend und die Linie 334 ausschließlich 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Verkehrslärm

Mit der „Rasteder Straße“ verläuft in rund 125 m Entfernung eine Landesstraße (L 826) nördlich des Plangebietes.

Die Gemeinde hat ein Lärmschutzgutachten bei der Firma Zech aus Lingen in Auftrag gegeben. Im Ergebnis (Schalltechnischer Bericht Nr. LL 16478.1/01, Stand 10.05.2021) wurde festgestellt, dass es in der nordöstlichen Ecke des allgemeinen Wohngebietes tagsüber und nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 55/45 dB(A) kommt. Hier ist passiver Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III und Einschränkungen der Außenwohnbereiche erforderlich.

In dem betreffenden Bereich des Plangebietes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

In dem gekennzeichneten Bereich sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sichergestellt werden kann.

Gewerbelärm

Störende Gewerbebetriebe befinden sich in der Umgebung des Geltungsbereiches nicht. Von schalltechnischen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet ist daher nicht auszugehen.

Landwirtschaft (Geruchsimmissionen)

In der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) wird darauf hingewiesen, dass in Dorfgebieten und im Außenbereich auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen ist. Geruchsimmissionen von umliegenden Tierhaltungsbetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

➤ **Oberflächenentwässerung**

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

Die Anlage eines zentralen Regenrückhaltebeckens im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt über Rigolen, die unterirdisch auf den jeweiligen Baugrundstücken verlegt werden.

Im weiteren Verfahren soll ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Vorab sind jedoch die Bodenverhältnisse in Hinblick auf die Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu prüfen.

Die Ammerländer-Wasseracht schätzt die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers II. Ordnung Nutteler Bäke (Wzg-Nr. 5.12) als äußerst begrenzt ein und stimmen einer ungedrosselten Einleitung von Oberflächenwasser in die Nutteler Bäke nicht zu. Zudem wird ein Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Bezüglich des von der Ammerländer Wasseracht angeregten Gesamtkonzeptes hat die Gemeinde Rücksprache mit der Ammerländer Wasseracht gehalten. Demnach wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 91 I kein Entwässerungskonzept für die gesamte Ortschaft Nuttel gefordert. Ein Gesamtentwässerungskonzept ist jedoch erforderlich, wenn eine über diesen Bebauungsplan hinausgehenden Entwicklung in nordöstlicher Richtung erfolgen sollte, die eine weitere Versiegelung von Flächen im Einzugsbereich der Nutteler Bäke mit sich bringt. Im Falle einer weiteren Entwicklung über die geplante Bebauung hinaus sind aufgrund der angespannten Situation der Oberflächenentwässerung rechtzeitig Überlegungen und Planungen für einen ausreichenden Hochwasserschutz und Oberflächenentwässerung der Ortschaft Nuttel anzustellen. In einem Gesamtentwässerungskonzept sind der Einfluss der Bebauung aus der Ortschaft Nuttel auf die Nutteler Bäke (Einleitungsstellen, hydraulische Belastung etc.) und sich daraus ergebende Maßnahmen aufzuzeigen. Das Konzept bzw. der Nachweis ist von der Gemeinde Wiefelstede aufzustellen. Erforderliche Maßnahmen sind mit der Ammerländer Wasseracht abzustimmen.

➤ **Schmutzwasser**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt nach Anschluss an das in der Umgebung vorhandene Kanalnetz. Von Seiten der EWE Wasser GmbH bestehen aktuell keine Probleme bei der Beseitigung des Schmutzwassers im betreffenden Planbereich. Aus Sicht der EWE kann die Schmutzwasserentsorgung im vorliegenden Planfall im freien Gefälle an das Schmutzwasser-Bestandsnetz angeschlossen werden.

➤ **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich südlich der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Nethen. Da das Plangebiet bereits erschlossen ist und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

3.2.6 Belange der Landwirtschaft

Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf und zu 20 % in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gedeckt werden soll. In Nuttel erfolgt die jetzige Planung im Anschluss an ein vorhandenes Baugebiet; die dort vorhandene Erschließungsstraße kann entsprechend genutzt werden, sodass die vorhandene Infrastruktur in die Planung eingebunden wird. Die geplante Entwicklung steht den Zielen der Raumordnung damit nicht entgegen.

Es handelt sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich, die jedoch unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzen. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland ist damit ausreichend begründet (gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB).

3.2.7 Belange des Waldes

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein kleinräumiger Pionier- und Sukzessionswald. Im Flächennutzungsplan wird dort eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach § 1 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sind u. a. die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten sowie die forstwirtschaftlichen Belange zu fördern. In den Erläuterungen zum LROP zu „3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“, Absatz 03, Satz 2 wird dargelegt:

„Eines besonderen Schutzes und der Pflege bedürfen die Waldränder mit ihrer erhöhten Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren als Übergänge zwischen dem Inneren des Waldes zu der offenen Feldflur bzw. zu nahen Siedlungsbereichen. Waldränder haben zudem eine wichtige Klima- und Artenschutzfunktion. Als Orientierungswert zur Wahrung dieser Funktionen ist ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet und kann bei Planungen zugrunde gelegt werden. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung [...] (Erläuterungen zum LROP 2017, S. 143).

Die Waldfläche im Plangebiet war bisher als landwirtschaftliche Fläche des Außenbereichs im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Aufwuchs der Waldfläche hat sich durch die Nicht-Bewirtschaftung im Verlauf der letzten Jahre gebildet. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Waldfläche von 2.981 m² für die Wohnbebauung überplant und 1.997 m² Wald werden planungsrechtlich in Grünfläche mit Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB umgewandelt. Zu der als zu erhalten festgesetzten Gehölzfläche werden Abstände von ca. 3 – 16 m (Baugrenze) eingehalten. Damit wird der Mindestabstand in Form einer Baumlänge unterschritten. Eine Reduzierung der überbaubaren Fläche bis zum Erhalt der Baumlänge ist nicht möglich, da die überbaubare Fläche zu klein wäre, um die geplante Bebauung zu realisieren. Bei Rücknahme der Waldfläche um die Baumlänge bleibt nur noch eine geringe Waldfläche übrig. In Anbetracht, dass dem Wald im Zuge eines Ortstermins am 29.05.2018 wurde zwischen dem Landkreis Ammerland, den Niedersächsischen Landesforsten eine unterdurchschnittliche Nutzungsfunktion sowie nur eine durchschnittliche Schutz- und Erholungsfunktion beigemessen wurde, wird komplett auf den Erhalt der Waldflächen verzichtet und für den Verlust des Waldes auf externen Flächen ein Ausgleich geschaffen. Zur Sicherung einer randlichen Freifläche mit Gehölzen wird jedoch ein Erhaltungsgebot aufgenommen. Pflegemaßnahmen und Ersatzpflanzungen sind zulässig, um eine Gefährdung durch zu hohe Bäume auszuschließen. Hierdurch wird die heranrückende Bebauung und Verkehrssicherungspflicht berücksichtigt, eine Grunddienstbarkeit ist dann nicht mehr erforderlich.

Im dem o.g. Ortstermin wurde eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 festgelegt. Die für die Waldumwandlung von etwa 5.000 m² erforderliche Ersatzaufforstung erfolgt auf 3.000 m² des Flurstückes 54 und 2.000 m² des Flurstückes 61, jeweils in der Flur 21 der Gemarkung Wiefelstede. Die Aufforstungsflächen liegen somit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bäketal der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschl. randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Die Flächen sind nach Aussagen des Landkreises Ammerland für eine Waldaufforstung geeignet und mit der Verordnung des LSGs vereinbar.

Auf einer Fläche von 5.000 m² wird ein Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes (WQL) angelegt (s. nachfolgende Baumartenauswahl). Die Anpflanzung erfolgt lochversetzt in Pflanz- und Reihenabständen von 2 m. Als Pflanzqualität ist autochtone Forstware zu verwenden. Die äußeren fünf Pflanzreihen sind mit Baumarten II. Ordnung und Sträuchern für einen stufigen Übergang als eine Art Waldsaum zu bepflanzen. Die Sträucher und Bäume II. Ordnung sind in Gruppen von 3 bis 8 Pflanzen gleicher Art anzupflanzen (je langsamwüchsiger die Art, desto größer die Gruppe). In den ersten drei bis fünf Jahren nach Aufforstung können Pflegemaßnahmen (z. B. Mahd/Freischneiden, Bewässerung) erforderlich werden. Während der Anwuchsphase ist die Fläche einzuzäunen. Geeignet ist ein Wildschutzzäun aus Draht oder ein Holzgatter. Das Holzgatter, mit einer durchschnittlichen Haltbarkeit von 5-7 Jahren, hat den Vorteil, dass es an Ort und Stelle verrotten kann und nicht abgebaut sowie entsorgt werden muss. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste - Folgende Arten sind geeignet:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Baum I. Ordnung
Trauben-Eiche	<i>Quercus patraea</i>	Baum I. Ordnung
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Baum I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Baum I. Ordnung
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Baum I. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum II. Ordnung
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	Baum II. Ordnung
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum II. Ordnung
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum III. Ordnung, Strauch
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Strauch

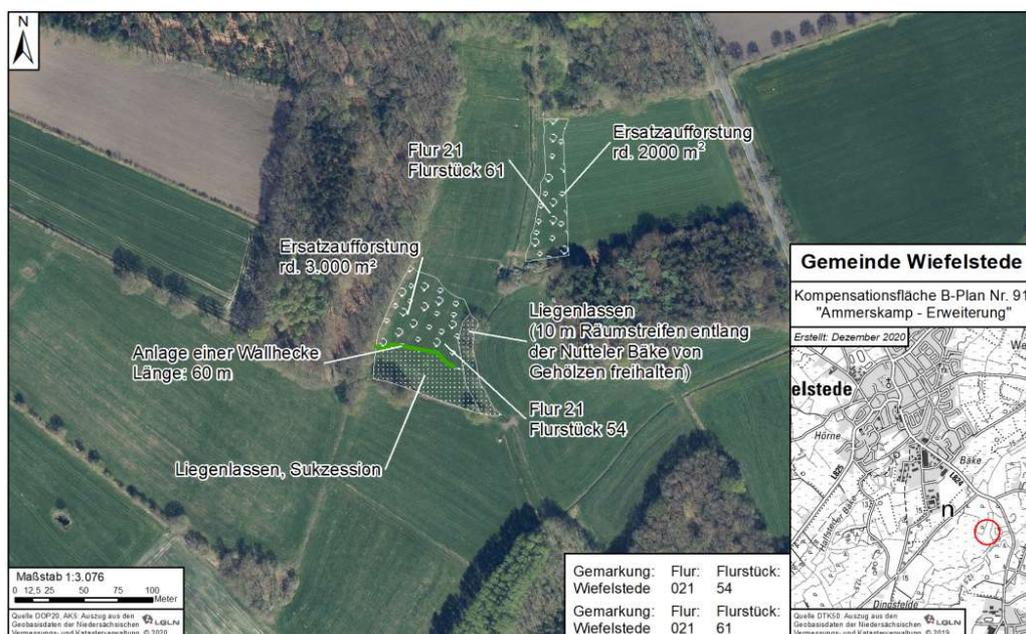


Abbildung: Ausgleichsflächen zum Waldausgleich und zur Eingriffsregelung

3.2.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000

➤ Eingriffsregelung

Durch die Planung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **2.416 Werteinheiten** ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird plangebietsextern in der Gemarkung Wiefelstede, Flur 21, Flurstück 54 ausgeglichen und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Als Kompensationsmaßnahme werden Flächen aus der Nutzung genommen und der freien Sukzession überlassen. Entlang der Nutteler Bäke ist ein 10 m breiter Räumstreifen von Gehölzen freizuhalten. Der nördliche Bereich des Flurstücks wird im Zuge einer Waldumwandlung aufgeforstet und zu einem Eichenmischwald entwickelt. Am südlichen Rand der Ersatzaufforstung ist eine Wallhecke mit einer Länge von 60 m neu anzulegen. **Auf dem Flurstück 61 der Flur 21 in der Gemarkung erfolgt eine weitere Aufforstung von 2.000 m² um den vollständigen Ausgleich für die im Plangebiet überplante Waldfläche sicher zu stellen.** Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

➤ Artenschutz

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten und besetzte Fledermausquartiere zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. Um Konflikte mit dem 3. Verbotstatbestand zu vermeiden, sollten die älteren Baumbestände zeitnah vor einer Beseitigung durch eine fachkundige Person auf mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten überprüft werden.

Für Vogelarten, die jährlich erneut ihre Nester bauen, bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang hinreichen Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

➤ Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 2 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura 2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.¹ Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.

¹ Umweltkarten Niedersachsen: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: März 2020)

3.2.9 Belange des Denkmalschutzes

Die erforderlichen Maßnahmen zur Prospektion des Baugrundes sind nach Maßgaben des Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

3.2.10 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. 91 I 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 die vorhandene Waldfläche planerisch entwidmet und größtenteils zum Erhalt festgesetzt. Die kleinräumigen Verluste von Gehölzen durch die Ausweisung einer Bauzeile werden wertgleich kompensiert und am nordöstlichen Rand des Plangebietes Anpflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehen.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

Die nachfolgenden Festsetzungen orientieren sich an den Inhalten des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 91 „Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede-Nuttel, Ammerskamp“.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Wahrung des Gebietscharakters wird daher gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die in Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt, um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu sichern. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.

Die Gebäudehöhe ist mit einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Ammerskamp) festgesetzt. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltdächern gilt sinngemäß die Dachspitze. Zudem darf die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, eine maximale Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe (Oberkante des Erdgeschossfußbodens) darf 30 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße (Ammerskamp) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der Höhenentwicklung bestehender Gebäude im Quartier, sodass durch neue Baukörper keine baulichen Überformungen im Gebiet entstehen.

4.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von bis zu 50 m. In Anlehnung an die Siedlungsstrukturen in der Umgebung sind im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Nördlich der Straße „Ammerskamp“ wird straßenseitig ein Abstand der Baugrenze von 5 m festgesetzt. Die Tiefe der geplanten Bauteppiche ist mit 19 m vorgegeben. Die Baufelder mit einer Tiefe von 21 m werden im Süden des Plangebietes mit je 3 m Abstand zur Straße festgesetzt. Zur Einhaltung eines ausreichenden Abstandes durch die Waldfläche südlich wird eine großzügige, nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

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 nicht zulässig. Hierdurch soll der Straßenrandbereich von sichtversperrender Bebauung freigehalten werden. Nebengebäude und Stellplätze sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen aufgrund ihres untergeordneten Charakters auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit bleiben eine gute Ausnutzung und Gestaltungsmöglichkeit auf den Grundstücken erhalten.

4.4 Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhäuser sowie 400 m² je Doppelhaushälfte einzuhalten. Somit soll eine lockere Bebauung gesichert werden.

4.5 Begrenzung der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude sowie je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt, um zu dichte Wohnungsstrukturen zu vermeiden und eine mögliche Verkehrsbelastung durch Anliegerverkehre zu begrenzen.

4.6 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 I werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließungsstraßen des Gebietes verlängert die Straße „Ammerskamp“ in südöstlicher Richtung und schließt das Plangebiet an das bestehende Straßennetz an. Zur Sicherung einer optionalen Siedlungserweiterung wird zudem im Nordosten eine Stichstraße mit 7 m Breite festgesetzt. Die Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert, um eine anwohner- und verkehrsgerechte Erschließung des Gebietes sicher zu stellen. Am südöstlichen Rand des Plangebiets ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 20 m festgesetzt.

4.7 Grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb der nördlich und östlich verlaufenden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche ist zur Eingrünung des Gebietes eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen Laubgehölzen nachstehender Pflanzliste, zweireihig, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m, versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste - Gehölzvorschläge:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum/Strauch
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>	Strauch
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	Baum
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>	Strauch

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ein Großteil der durch Sukzession entstandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Erhalt von

Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Pflegemaßnahmen zu Verkehrssicherung sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen zu tätigen.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der Wohnnutzung vor verkehrlichen Schallimmissionen durch die nordwestlich verlaufende „Rasteder Straße“, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen für Teile des Plangebietes festgesetzt.

- Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.
- (2) Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*
*	Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

- Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.
- In dem gekennzeichneten Bereich (EA) sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des

schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sichergestellt werden kann.

4.9 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Gemeinde Wiefelstede möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Bebauungsplan Nr. 91 I der Gemeinde Wiefelstede festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA).

Dachform/Dachneigung

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30° und höchstens 50° betragen. Ausnahmsweise können Flachdächer für Garagen und Nebengebäude zugelassen werden.

Es werden Vorgaben zur Dachform und -neigung formuliert. Diese soll sich an der Gestaltung der umgebenden Gebäude orientieren, um die städtebauliche Eingliederung von neuen Gebäuden in den Siedlungszusammenhang zu gewährleisten.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Die Gemeinde Wiefelstede missbilligt auch aus ökologischen Gründen die Entstehung von stark versiegelten Grundstücksflächen in Form von Schotter- und Steingärten. Gerade in Allgemeinen Wohngebieten kommt den unversiegelten Gartenflächen eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften zu. Auf die umfassenden Informationsmaterialien der einschlägigen Naturschutzverbände zum Thema wird verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schottergärten aufgrund des hohen Befestigungsgrades im Rahmen der Regenentwässerungsgebühren als versiegelte Fläche gewertet werden. Generell wird auch auf Grundlage des Klimawandels und auch des bekannten Artensterbens von Insekten empfohlen, eine möglichst nachhaltige und naturnahe Gartengestaltung vorzunehmen. Die gestalterischen Vorgaben für die nicht überbaubare Grund-

stücksfläche der Vorgartenbereiche dienen einer optisch ansprechende Grüngestaltung im öffentlich wirksamen Bereich der Grundstücke und einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes.

Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnithecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnithecken nicht übersteigen.

Durch die Vorgabe eingegrünter Einfriedungen wird eine naturnahe Einbindung der Grundstücke in den Siedlungszusammenhang auch im Sichtbereich des Straßenraumes erreicht.

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Höhe der Geldbuße obliegt der Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und bestimmt sich nach den Vorgaben der §§ 35 ff. OWiG.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	9.440 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.728 m ²
davon: Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	340 m ²
Private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	430 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.285 m ²
Private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	1.997 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/ge-schaeftskunden/service/leitungsplaene> abrufen werden.

Zur Sicherung der Versorgung mit **Telekommunikation** sollten bei neu errichteten 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	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 91 I



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.

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 stellt den Bebauungsplan Nr. 91 I „Ammerskamp - Erweiterung“ auf, um der Nachfrage an Wohngrundstücken im Ortsteil Nuttel Rechnung zu tragen. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 91 I wird das Baugebiet Nutteler Ortsrand in südöstlicher Richtung erweitert.

Das Plangebiet liegt rd. 1 km südöstlich von Wiefelstede im Anschluss an die bebaute Ortslage am Ammerskamp und umfasst eine Größe von 9.440 m². Das Plangebiet stellt sich aktuell als Ackerfläche und Wald dar. Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich das Siedlungsgebiet von Nuttel. Die südlich und östlich gelegenen Flächen werde ackerbaulich genutzt. Ein Teil des Waldes bleibt erhalten und **wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB in den B-Plan übertragen.** Zur landschaftlichen Einbindung werden entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze Anpflanzungen festgesetzt.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (132. Änderung).

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Prioritäre Ziele des Umweltschutzes

(1) Ziele der Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm trifft keine die Flächen des Plangebietes unmittelbar betreffenden Zielaussagen. Allerdings befindet sich eine Waldfläche im westlichen Teil des Plangebietes. In den Erläuterungen zum LROP zu „3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“, Absatz 03, Satz 2 wird dargelegt, dass „Waldränder [...] von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden [sollen].“ (LROP 2017, 3.2.1, Abs. 03 Satz 2).

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1996 (RROP) des Landkreises Ammerland ist nach der Verlängerung vom 21.03.2007 am 07.06.2017 abgelaufen. Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 1996 (Überprüfung der raumordnerischen Ziele im Jahr 2007) für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft. Zum größtmöglichen Schutz des vorhandenen Natur- und Landschaftsraumes strebt die Gemeinde Wiefelstede eine Arrondierung bereits bestehender Wohnbauflächen an. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen kommt die Gemeinde ihrer Versorgungspflicht gegenüber der Bevölkerung hinsichtlich der Sicherung und Bereitstellung von Wohnstätten nach. Durch die Sicherung der baulichen Eigenentwicklung eines bestehenden, gut erschlossenen Wohnstandortes in der Gemeinde Wiefelstede entspricht diese Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Des Weiteren befindet sich nordwestlich des Plangebietes das Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung „Nethen“ (Schutzzone IIIB); eine Betroffenheit dieses Gebietes wird durch die Planung nicht erwartet.

(2) Natura 2000 und sonstige Schutzgebiete

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

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 2 km südwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura 2000-Gebiete liegen über 5 km vom Plangebiet entfernt.²

Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.

§ 20 Abs. 2 BNatSchG: Teile von Natur und Landschaft können geschützt werden

- 1. nach Maßgabe des § 23 als Naturschutzgebiet (NSG),*
- 2. nach Maßgabe des § 24 als Nationalpark (NLP) oder als Nationales Naturmonument,*
- 3. als Biosphärenreservat (BSR),*
- 4. nach Maßgabe des § 26 als Landschaftsschutzgebiet (LSG),*
- 5. als Naturpark (NP),*
- 6. als Naturdenkmal (ND) oder*
- 7. als geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)*

² Umweltkarten Niedersachsen: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: März 2020)

In rd. 2 km Entfernung (südwestlich) liegt das Naturschutzgebiet „Mansholter Holz und Schippstroht an der Nutteler und Bokeler Bäke“ (NSG WE 00279). Rund 1 km südöstlich befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Bokelerburg“ (GLB WST 00022). Westlich des Plangebiets, in rd. 500 m, beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Wandflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097) und dient dem Schutz des FFH-Gebiets „Mansholter Holz und Schippstroht an der Nutteler und Bokeler Bäke“.³

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Entfernung zwischen Plangebiet und den geschützten Bereichen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung nicht erkennbar.

(3) Ziele des Artenschutzes

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

- ▶ Fang-/Verletzungs-/Tötungsverbot
- ▶ Störungsverbot
- ▶ Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel dargestellt. Die Ziele des Artenschutzes werden in Kapitel 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes behandelt.

1.2.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<p>Baugesetzbuch</p> <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>Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 91 I wird die Neuausweisung für ein Allgemeines Wohngebiet an bereits bebaute Siedlungsbereiche vorbereitet; Maßnahmen zur Innenentwicklung werden nicht umgesetzt. Dem Klimaschutz wird in Teilflächen durch die Übertragung von Waldfläche in den B-Plan als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB und durch randliche Anpflanzung von Gehölzen entsprochen.</p>

3 Umweltkarten Niedersachsen: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: März 2020)

<p>§ 1 (6) Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...</p>	<p>Durch das geplante Wohngebiet wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.</p>
<p>§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p>	<p>Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die relativ geringe GRZ von 0,3 Rechnung getragen. Des Weiteren wird ein Teil der Waldfläche als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB in den B-Plan übertragen.</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 durch die anteilige Überführung von Wald in den B-Plan als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB Rechnung getragen.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	
<p>§ 1 (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> <ul style="list-style-type: none"> ▶ die biologische Vielfalt, ▶ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie ▶ 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 Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergibt sich aus dem Waldbestand und der Ackerfläche.</p> <p>Durch die Planung wird Acker (geringe Wertigkeit) und eine Teilfläche des Waldes (hohe Wertigkeit) überplant. Die Beseitigung der Bäume sowie Neuversiegelung stellen eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts dar und sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung bzw. gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG auszugleichen.</p> <p>Das Landschaftsbild wird durch den Verlust der Waldfläche in geringem Maße in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar beeinträchtigt, eine wesentliche Änderung des Landschaftsbildes erfolgt jedoch nicht. Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern umgesetzt.</p>
<p>§ 30 (1) Gesetzlich geschützte Biotop: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben, werden gesetzlich geschützt.</p>	<p>Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotop betroffen.</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.

Durch die Planung wird eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche vorbereitet, wodurch es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte kommt. Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Im Plangebiet ist aufgrund der geringen GRZ von 0,3 nicht mit einer erheblichen Änderung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Rigolen-Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken. Eine erhebliche Änderung des Wasserhaushalts wird mit der Planung nicht ausgelöst.

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“ und gehört zur Schutzzone IIIB. Eine Beeinträchtigung wird nicht erwartet.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Mit der Umsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden keine relevanten Emissionen erwartet.

Relevante Verkehrsimmissionen (z. B. von der Rasteder Straße) werden aufgrund der Entfernung von 125 m nicht erwartet.

In der Umgebung sind keine emittierenden Geruchsquellen bekannt, die auf das Plangebiet einwirken. Allerdings werden in der Nachbarschaft Flächen landwirtschaftlich genutzt, wodurch es zu zeitlich begrenzten Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen kann. Bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und zu tolerieren.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

§ 1 (1) NWaldLG: Zweck dieses Gesetzes ist, den Wald a) wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b) wegen, seiner Bedeutung für die Umwelt (die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts [...] (Schutzfunktion)) und c) wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seiner ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern [...]

Gemäß dem gemeinsamen Ortstermin vom 29.05.2018 (Unterzeichnerin, Landkreis Ammerland, Nds. Landesforsten) befindet sich innerhalb des Plangebietes Wald nach Nds. Waldgesetz (NWaldG). Nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG vom 5.11.2019 ist die Nutzfunktion als unterdurchschnittlich, die Schutz- und Erholungsfunktion als durchschnittlich zu bewerten. Die überplante Waldfläche (4.978 m²⁴) ist daher in einem Verhältnis von mindestens 1:1 durch eine Erstaufforstung auszugleichen.

Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan⁵

Für das Plangebiet sind im Landschaftsrahmenplan keine Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁶. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

⁴ Davon werden 2.981 m² für die Wohnnutzung überplant und 1.997 m² als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt.

⁵ Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

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

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)⁷: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁸, liegt ein Verstoß gegen*

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

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

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

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

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen – eine Begehung des Plangebietes ist im Februar 2020 erfolgt – Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) können Offenlandarten im Plangebiet aufgrund der Siedlungsnähe, der Vertikalstrukturen sowie der querenden Straße mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten auszuschließen, da keine Gebäude im Plangebiet vorhanden sind. Die älteren Baumbestände (Eichen) der Wallhecke im Süden und Norden des Plangebietes bieten hingegen geeignete Lebensraumpotentiale als dauerhafte Vogelnistplätze und Fledermausquartiere⁹. Im Zuge der Begehung wurden Spalten in der Baumrinde gesichtet; Spechthöhlen und Astlöcher wurden nicht festgestellt. Die jüngeren Baum- und Gehölzbestände können als temporäre Brutstandorte für Vogelarten dienen. Hier ist aufgrund der Siedlungsnähe und den damit verbundenen erhöhten Störungsintensität eher von einem Vorkommen ubiquitärer Vogelarten auszugehen; Kohlmeise, Amsel und Buchfink wurden im Plangebiet gesichtet. Bodenbrütende Vogelarten finden insbesondere im Bereich aufkommender Brombeersträucher potentielle Nistplätze. Allerdings ist aufgrund der Siedlungsnähe die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die insbesondere für bodenbrütende aber auch für gehölzbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot

Die Vermeidung einer Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten kann durch Baumaßnahmen (z. B. Gehölzbeseitigungen, Erdbaumaßnahmen) außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung durch Fledermäuse erreicht werden. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit oder Quartiersnutzung stattfinden, sollten die zu beseitigenden Gehölze zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine fachkundige Person untersucht werden, um eine potentielle

9 Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Betroffenheit festzustellen. Werden besetzte Vogelnester oder Fledermausquartiere festgestellt, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes zu ergreifen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

2. Störungsverbot

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet durch die aktuelle Nutzung (Ackerfläche, Weg, Fußballplatz) und die angrenzende Wohnbebauung bereits intensiven Störungen ausgesetzt ist, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Das von der Planung ausgehende Störpotential, z. B. durch Baumaßnahmen während der Brutzeiten der Vögel, wird als gering angenommen. Aufgrund dieser geringen Störwirkung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten Gehölz bewohnender Vogelarten und ggf. Niststätten Bodenbrütern betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut, so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelnester an bzw. in Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Brutzeit weiterhin ein Schutz. Zeitnah vor der Beseitigung der älteren Baumbestände auf den Wallhecken sollte daher eine Überprüfung auf dauerhafte Fortpflanzungsstätten durch eine fachkundige Person erfolgen, um Konflikte mit dem 3. Verbotstatbestand zu vermeiden. Sofern dauerhafte Fortpflanzungsstätten festgestellt werden, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes zu ergreifen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen und einer fachgutachterlichen Überprüfung ist ein Verstoß gegen das Zerstörungs-/Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar. Die Umsetzung der Planung wird hierdurch nicht dauerhaft gehindert.

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten und besetzte Fledermausquartiere zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogel-nester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. Um Konflikte mit dem 3. Verbotstatbestand zu vermeiden, sollten die älteren Baumbestände zeitnah vor einer Beseitigung durch eine fachkundige Person auf mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten überprüft werden. Für Vogelarten, die jährlich erneut ihre Nester bauen, bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang hinreichen Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

1.4 Waldbelange

Die Ausführungen zu den Belangen des Waldes sind im Teil I der Begründung unter Pkt. 3.1.7 bereits aufgeführt.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels¹⁰ erfasst.

□ *Derzeitiger Zustand*

Pflanzen

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet.

Im Februar 2020 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen¹¹ des Plangebietes. Nördlich des Ammerskamp (**OVW**) stellt sich das Plangebiet als Ackerfläche (**AS**) dar. Im Nordwesten befindet auf der Flurstücksgrenze eine Baumwallhecke (**HWB**) mit älteren Eichenbeständen. Der Wallfußbereich wird gepflegt und ist relativ flächig von Bodendeckern (vor allem Efeu) bewachsen. Das restliche Plangebiet wird von einem Pionier- und Sukzessionswald bzw. einem Laubforst aus einheimischen Arten eingenommen (**WPS/WXH**). Die Fläche ist mit Weiden, Pappeln, Haselnuss und angepflanzten Eichen bestanden. Die Strauchschicht wird vor allem von Brombeersträuchern bestimmt. Der südliche und südwestliche Waldrand wird von einer Strauch-Baum-Wallhecke (**HWM**) bzw. einer Baum-Wallhecke aus Eichen gebildet. Innerhalb des südwestlichen Waldgebietes wurde ein Fußballfeld angelegt und wird zudem als Garten genutzt. Des Weiteren wurden innerhalb des Waldes viele Gartenabfälle festgestellt. Gemäß den Angaben des Landkreises Ammerland bzw. den Niedersächsischen Landesforsten (Orstermin vom 29.05.2018) handelt es sich bei diesem Bestand um einen Wald nach dem Niedersächsischen Waldgesetz (NWaldG). Die Flächen westlich und nördlich des Plangebietes stellen den Siedlungsbereich von Nuttel dar; südlich und östlich liegen Ackerflächen vor.

Tiere

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) können Offenlandarten im Plangebiet aufgrund der Siedlungsnähe, der Vertikalstrukturen sowie der querenden Straße mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten auszuschließen, da keine Gebäude im Plangebiet vorhanden sind. Die älteren Baumbestände (Eichen) der Wallhecke im Süden

¹⁰ Drachenfels, O.(2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Februar 2020

¹¹ Siehe Anlage: Biotoptypenkarte

und Norden des Plangebietes bieten hingegen geeignete Lebensraumpotentiale als dauerhafte Vogelnistplätze und Fledermausquartiere. Im Zuge der Begehung wurden Spalten in der Baumrinde gesichtet; Spechthöhlen und Astlöcher wurden nicht festgestellt. Die jüngeren Baum- und Gehölzbestände können als temporäre Brutstandorte für Vogelarten dienen. Hier ist aufgrund der Siedlungsnähe und den damit verbundenen erhöhten Störungsintensität eher von einem Vorkommen ubiquitärer Vogelarten auszugehen; Kohlmeise, Amsel und Buchfink wurden im Plangebiet gesichtet. Bodenbrütende Vogelarten finden insbesondere im Bereich aufkommender Brombeersträucher potentielle Nistplätze. Allerdings ist aufgrund der Siedlungsnähe die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die insbesondere für bodenbrütende aber auch für gehölzbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurde hinsichtlich der Pflanzenwelt aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung keine besondere Artenvielfalt im Plangebiet erkannt. Da kein faunistisches Gutachten für das Plangebiet erstellt worden ist, können keine konkreten Aussagen zur faunistischen Vielfalt im Plangebiet gemacht werden. Allerdings ist auch hier aufgrund des anthropogenen Einflusses nicht mit einer hohen biologischen Vielfalt zu rechnen.

□ Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die aktuelle Flora und Fauna im Plangebiet wird bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich zunächst weiterhin bestehen bleiben.

2.1.2 Fläche und Boden

□ Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage dem Übergangsbereich zwischen Siedlungsgebiet und freier Landschaft zuzuordnen. Die Fläche ist bisher unversiegelt. Der nördliche Teilbereich wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodenregion „Geest“ und ist durch Lehmgebiete geprägt. Zwei Bodentypen sind im Plangebiet ausgeprägt: Mittlerer Pseudogley-Podsol im Bereich der Waldfläche und mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol im Bereich der Ackerfläche und dem Weg. Für den Podsol liegt eine geringe Bodenfruchtbarkeit vor. Die Bodenfunktionen sind gegenüber Bodenverdichtungen gering gefährdet. Der Plaggenesch weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf und zählt aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung zu den schutzwürdigen Böden. Die Bodenfunktionen sind durch Bodenverdichtung ebenfalls gering gefährdet.¹²

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.¹³

¹² NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50, Bodenfruchtbarkeit, Bodenverdichtung, Suchraum für schutzwürdige Böden. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

¹³ NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

□ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Bodennutzungen und zukünftigen Entwicklungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

□ **Derzeitiger Zustand**

Der Grundwasserflurabstand kann im Plangebiet zwischen 0,5 und 3 m betragen.¹⁴ Der Grundwasserkörper gehört zum „Leda-Jümme Lockergestein rechts“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist jedoch als schlecht bewertet.¹⁵ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten hat eine mittlere Einstufung. Demzufolge ist die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ebenfalls von mittlerer Bedeutung. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 0 bis 350 mm/a.¹⁶ Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs- Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Das Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“ (Schutzzone IIIB) grenzt allerdings unmittelbar an den westlichen Geltungsbereich an.¹⁷

□ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Grundwasserbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht abzuleiten.

2.1.4 Klima und Luft

□ **Derzeitiger Zustand**

Nuttel liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 795 mm.¹⁸

Das Plangebiet befindet sich am Rande der dörflichen Lage von Nuttel, im Übergangsbereich zum ländlichen Raum und ist daher lokalklimatisch durch die umgebenden Ackerflächen mit ihren klimaausgleichenden Funktionen geprägt.

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

¹⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie HK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

¹⁵ Umweltkarten Niedersachsen: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: April 2020)

¹⁶ NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

¹⁷ Umweltkarten Niedersachsen: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: April 2020)

¹⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2020)

□ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit einer relevanten Änderung der lufthygienischen Situation im Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet zu rechnen.

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

□ **Derzeitiger Zustand**

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.¹⁹

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch den Übergangsbereich der dörflichen Lage in die freie Landschaft gekennzeichnet. Westlich des Plangebietes ist das Landschaftsbild durch die Siedlungsstrukturen von Nuttel bereits anthropogen geprägt und beeinflusst dadurch ebenfalls das Landschaftsbild des Plangebietes.

Richtung Norden, Osten und Süden wird die halboffene Landschaft durch (Wall-)Heckenstrukturen in kleinere Parzellen gegliedert. Die Landschaft ist überwiegend von Grün- und Ackerland geprägt. Vereinzelt sind Hofstellen und Wohngebäude in näherer Umgebung zum Plangebiet vorhanden. Rund 1 km östlich beginnt der Siedlungsrand von Rastede.

Die Eigenart und Schönheit der Landschaft ist im Plangebiet bei äußerer Betrachtung noch weitgehend wie in der freien Landschaft vorhanden. Allerdings weist der Wald aufgrund der Gartenabfälle, der freizeithlichen Nutzung als Garten und Fußballplatz sowie durch das Einwandern gärtnerischer Nutzpflanzen eine geminderte Qualität auf. Gleiches gilt für die an den Siedlungsrand angrenzenden Baum-Wallhecken

Das Landschaftsbild im Plangebiet unterliegt daher bereits einer Vorbelastung.

□ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

¹⁹ Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmsberg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag Hrsg.), Bonn 2004

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich bewirtschaftet und unterliegt daher keiner Erholungsnutzung. Der Wald im südwestlichen Plangebiet dient durch die Gartennutzung und als Fußballplatz zur Erholung. In der Umgebung werden weitere Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt das Siedlungsgebiet von Nuttel an das Plangebiet.

Die „Rasteder Straße“ (L 826) verläuft rd. 125 m des Plangebietes und weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf. In der näheren Umgebung befinden sich relevante landwirtschaftliche Betriebe, von denen Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Weiterführung der bisherigen Nutzung zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Als Kulturgüter sind die Wallhecken an Plangebietsgrenzen sowie der kulturhistorische Boden (Plaggensch) zu benennen.

Die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet ist als Sachgut zu benennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Weiterführung der bisherigen Nutzung und einem Fortbestand der Wallhecken auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Derzeitiger Zustand

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

Im Plangebiet sind besondere Wechselbeziehungen aufgrund der vorliegenden Wallhecken gegeben, die aufgrund ihrer kulturhistorischen Nutzungsform, ihrer Lebensraumbedeutung für die Fauna sowie aufgrund ihrer Landschaftsbild-prägenden Wirkung besondere Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern verdeutlichen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen der aktuell vorherrschenden Wechselwirkungen zu erwarten.

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 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 o. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche planungsrechtlich für den Neubau von einem Allgemeinen Wohngebiet vorbereitet. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 (zzgl. 50%iger Versiegelung von Nebenanlagen) festgesetzt. Zur randlichen Eingrünung werden entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Der nicht für die Wohnbebauung überplante Waldbereich wird gemäß § 9 (1) 25 b BauGB als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern in den Bebauungsplan übertragen. Der Verlust der Lebensraumstrukturen für Pflanzen und Tiere ist sowie die Neuversiegelung von Boden ist gemäß Eingriffsregelung auszugleichen. Die Waldumwandlung im Plangebiet erfolgt gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG.

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

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Da das Plangebiet im aktuellen Bestand bereits überwiegend durch ubiquitäre Vogelarten genutzt wird, ist nach Fertigstellung der Gartenbereiche weiterhin ein Lebensraum für diese Vogelarten gegeben. Da die älteren Baumbestände durch die Planung nicht unmittelbar betroffen sind, wird davon ausgegangen, dass die Bestände und somit auch potentiell vorkommende mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht von einer Beseitigung betroffen sind. Die Waldfläche

wird auf 2.981 m² für die Wohnnutzung überplant und auf 1.997 m² als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (insgesamt 4.978 m²) festgesetzt.

Diese Waldumwandlung ist gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Die Wallhecken im Wald werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Allerdings rückt die Planung an die Wallhecke im Norden heran. Die Wallhecke ist im benachbarten B-Plan Nr. 91 planungsrechtlich als zu erhalten festgesetzt. Durch die heranrückende Bebauung ist jedoch von einer Beeinträchtigung auszugehen. Der Verlust dieser Wallhecke wird durch eine Neuanlage im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Es wird die Neuanlage einer Wallhecke auf rd. 60 m erforderlich.

Durch die Überplanung der unversiegelten Flächen sowie der Teilbeseitigung des Waldes ist mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen im Plangebiet ermöglicht, die einen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bewirken. Der besonders schutzwürdige Plaggenesch geht durch die Planung verloren. Die Bodenfunktionen werden durch die **Kompensationsmaßnahme (Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung)** kompensiert. Die Neuversiegelung ist daher als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden kann. Der Oberflächenabfluss wird aufgrund der niedrigen GRZ lediglich geringfügig erhöht. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Rigolen-Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokal-klimatischen Bedingungen auszugehen. Durch den Teilerhalt des Waldbestandes **als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** und der Neuanpflanzung von Gehölzen ist keine nachteilige Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der geringen Grundflächenzahl ist von erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Luftqualität und das Kleinklima nicht auszugehen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Der Siedlungsrand von Nuttel wird durch die Planung weiter Richtung Südosten erweitert. Da nur ein **Teil des Waldbestandes** beseitigt wird, entsteht insbesondere aus süd-, südöstlicher Richtung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Um die Auswirkungen aus dem Norden zu mindern, werden randliche Eingrünungsmaßnahmen im B-Plan festgesetzt. Die ortsbildprägenden Baumbestände auf den Wallhecken bleiben durch die Planung unbeeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung wird daher nicht erwartet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Einwirkende Immissionen

Gewerbeimmissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Von der rd. 125 m entfernten Rasteder Straße werden aufgrund der Entfernung keine relevanten Lärmimmissionen auf das Plangebiet erwartet.

In der Nachbarschaft werden Flächen landwirtschaftlich genutzt, wodurch es zu zeitlich begrenzten Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen kann. Bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und zu tolerieren.

Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholung sind daher nicht zu erwarten.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Wallhecken im Bereich des Waldes bleiben durch die Planung unbeeinträchtigt. Im Norden wird die dort verlaufende Wallhecke nicht durch eine Festsetzung geschützt und geht somit verloren. Im Zuge der Eingriffsregelung wird für diesen Verlust eine neue Wallhecke angelegt. Allerdings wird der Plaggenesch im nördlichen Plangebiet überplant und geht somit als Kulturgut verloren.

Die Acker- und ein Teil der Waldfläche gehen als Sachgut verloren.

(Hinweis: Sollten sich Hinweise bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ergeben, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.)

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Die Wallhecken im Wald bleiben durch die Planung unbeeinträchtigt. Allerdings wird die Wallhecke im Norden planungsrechtlich nicht gesichert und muss daher kompensiert werden. Da die Wallhecke nicht direkt beseitigt wird, bleiben die aktuellen Wechselwirkungen vorerst bestehen. Hier ist allerdings zu erwähnen, dass die Wallhecke durch die herangerückte Bebauung bereits nicht mehr die ursprünglichen Funktionen erfüllt.

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

- Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB):

Zur landschaftlichen Einbindung werden entlang der nördlichen Plangebietsgrenzen Eingrünungsmaßnahmen durch Gehölzanpflanzungen festgesetzt.

Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 10 m festgesetzt. Mit dieser Maßnahme wird die Sichtbarkeit des Wohngebiets in der Landschaft verringert.

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:

- Soweit die Baumaßnahmen, insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche, während der Vogelbrutzeit oder Quartiersnutzung durch Fledermäuse stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob **aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- **Dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** von Vogel- und Fledermausarten sind durch die Planung derzeit nicht betroffen. Sollten jedoch Gehölzbeseitigungen älterer Baumbestände im Plangebiet erfolgen, sollten die Gehölze im Voraus durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorliegen. Sofern dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes zu ergreifen.
- Trinkwasserschutz: Alle Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass das Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“ (hier Schutzzone IIIB) in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Altbäume auf den Wallhecken, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

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

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie Boden.

➤ Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingliederung in die Landschaft ist an der nördlichen Plangebietsgrenze eine freiwachsende Laubgehölzhecke mit Pflanzgeboten (siehe nachfolgende Pflanzliste) gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgesehen. Die Bepflanzung erfolgt aus heimischen Laubgehölzen, zweireihig, lochversetzt und mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste - Folgende Arten sind geeignet:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum/Strauch
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>	Strauch
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	Baum
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>	Strauch

➤ Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebietsexternen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen. Um zu ermitteln, inwieweit mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind, wird der Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand) dem Zustand nach dem Eingriff (Planzustand) gegenübergestellt. Für die Bilanzierung werden den betroffenen

und den entstehenden Biotoptypen Wertfaktoren zugeordnet. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Die nördliche Wallhecke im Plangebiet ist durch den benachbarten Bebauungsplan Nr. 91 planungsrechtlich zur Erhaltung festgesetzt. Die herangerückte Bebauung und die angrenzende Gartennutzung sind allerdings als Beeinträchtigung der Wallhecke zu bewerten; die alten Eichen sind jedoch noch vital. Die Planung sieht nun auch eine heranrückende Bebauung von der östlichen Seite vor. Da mittelfristig nicht mit einer Beseitigung der Wallhecke zu rechnen ist, die Funktionen der Wallhecke jedoch stark beeinträchtigt sind/werden, ist die Wallhecke mit einer Länge von 30 m im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Aufgrund der gesonderten Bewertung und Kompensation der Wallhecke, wird dem Biotoptyp Baum-Wallhecke in der folgenden Tabelle kein Wert zugewiesen.

Die Überplanung von Waldfläche wird nach Waldgesetz kompensiert. Nach der Waldumwandlung für die Wohnbebauung auf 2.981 m² ist der Rohboden der Waldfläche in die Eingriffsbilanzierung einzustellen (hier als Sandacker aufgeführt).

Die auf 1.997 m² als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern überplante Waldfläche bleibt in ihrem Biotopwert im Ist-Zustand und im Planzustand gleich und bleibt entsprechend in der Bilanzierung wertneutral (= ohne Wertung).

Tab.: Bewertung des Plangebiets im Ist-Zustand.

Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m ²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald/Laubforst aus einheimischen Arten	WPS/WXH	1.997	ohne Wertung	Erhalt
Sandacker (ehemals Wald, s.o.)*	AS (WPS/WXH)	2.981	1	2.981
Baum-Wallhecke**	HWB	88	ohne Wertung	gesonderter Ausgleich
Sandacker	AS	3.564	1	3.564
Weg	OVW	810	0	0
		9.440		6.985

*: Die Waldumwandlung erfolgt gemäß den Ausführungsbestimmungen des NWaldLG. Nach abgeschlossener Waldumwandlung ist die Fläche als Rohboden anzusehen und in der Bilanzierung aufzunehmen (hier als Acker).

** : Die Kompensation der Wallhecke erfolgt gemäß Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland.

Tab.: Bewertung des Plangebiets im Planzustand.

Planung	Fläche [m ²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3)	5.728		
davon max. 45 % versiegelbar	2.578	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)	3.150	1	3.150
Private Grünfläche mit Anpflanzgebot	430	3	1.290
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.285		
davon max. 90 % versiegelbar	1.157	0	0
davon max. 10 % unversiegelt (z. B. GRT)	129	1	129
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB	1.997	ohne Wertung	Erhalt
	9.440		4.569

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 I verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden) haben ein Kompensationsdefizit von **2.416 Werteinheiten** ergeben.

Die Überplanung der Waldfläche von insgesamt 4.978 m² wird gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen.

Die Kompensation erfolgt plangebietsextern auf dem Flurstück 54, Flur 21, Gemarkung Wiefelstede (Flächengröße 5.598 m²) und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bäketal der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschl. randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097). Als Boden sind ein tiefer Podsol-Gley und ein mittlerer Pseudogley-Podsol mit Grundwasserständen zwischen 3,5 und 11 dm unterhalb der Geländeoberfläche ausgeprägt.²⁰

Die Fläche stellt sich aktuell als Intensivgrünland (Wertstufe 2) dar. An der westlichen Flurstücksgrenze befindet sich eine Waldfläche; die östliche Grenze bildet die Nutteler Bäke. Nach Norden und Süden setzt sich das Grünland fort.

Als Teilausgleich von 3.000 m² für den überplanten Wald von insgesamt 4.978 m² wird hier der nördliche Bereich des Flurstücks im Zuge einer Waldumwandlung aufgeforstet und zu einem Eichenmischwald entwickelt (s. nachfolgende Abbildung).

20 Umweltkarten Niedersachsen: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Dezember 2020)
NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Dezember 2020)

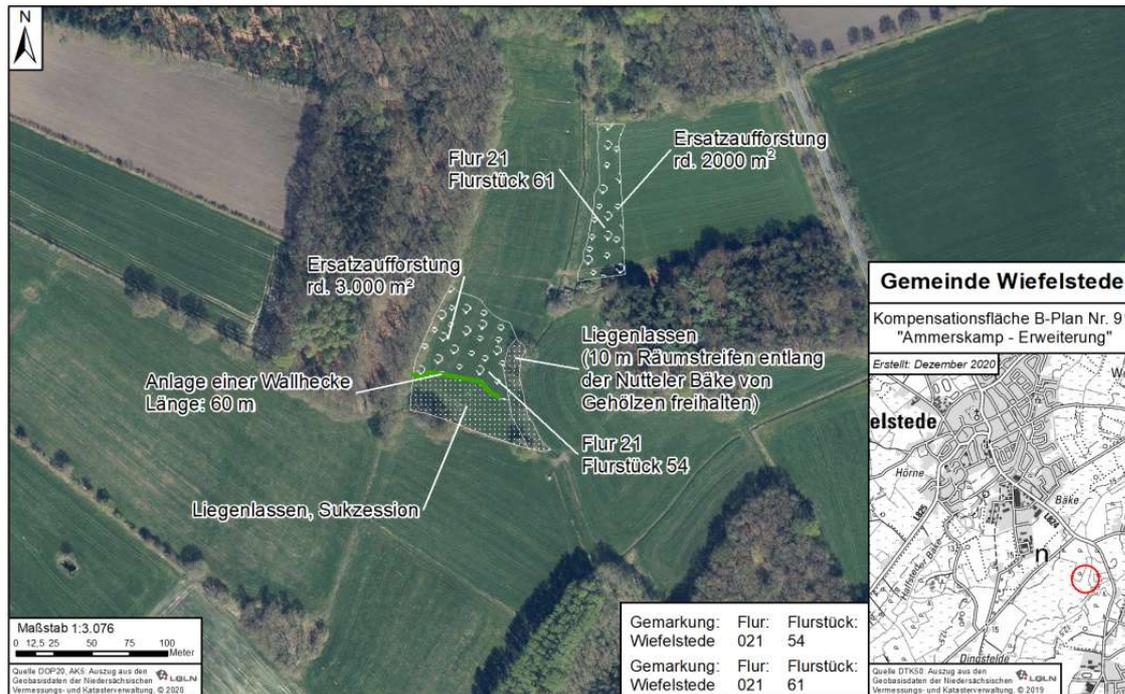


Abbildung: Ausgleichsflächen Flurstücke 54 und 61 der Flur 21, Gemarkung Wiefelstede

Am südlichen Rand der Waldfläche wird eine Wallhecke auf einer Länge von rd. 60 m angelegt. Die südlich der Ersatzaufforstung gelegene Fläche wird der freien Sukzession überlassen. Über das Entwicklungsstadiums halbruderaler Gras- und Staudenfluren wird eine langfristige Verbuschung auf der Fläche zugelassen. Entlang der Nutteler Bäke ist ein 10 m breiter Räumstreifen von Gehölzen freizuhalten. Der Entwicklung einer artenreichen Gras- und Staudenflur widerspricht der Unterhaltung der Nutteler Bäke jedoch nicht. Die Entwicklung dieser Fläche wird mit der Wertstufe 3 bewertet. Auf einer Fläche von rd. 2.500 m² können bei einer Aufwertung um eine Wertstufe insgesamt 2.500 Werteinheiten generiert werden.

Der weitere erforderliche Waldausgleich von aufgerundet 2.000 m² findet auf dem Flurstück 61 der Flur 21 in der Gemarkung Wiefelstede statt (s. Abbildung oben).

Das Flurstück wird zu einem Anteil von 3.700 m² als Acker genutzt. Es grenzt an der nördlichen und südlichen Seite an vorhanden Waldflächen. An der westlichen Seite grenzt die Fläche an die Nutteler Bäke.

Bei der Ersatzaufforstung ist ein 10 m breiter Räumstreifen entlang der Nutteler Bäke freizuhalten.

➤ Fazit zur Eingriffsbilanzierung und zum Waldausgleich

Das Kompensationsdefizit von **2.416 Werteinheiten** wird durch die plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 54 der Flur 21 in der Gemarkung Wiefelstede **vollständig ausgeglichen**.

Gleichfalls erfolgt auf diesem Flurstück durch Aufforstung von 3.000 m² ein Teilausgleich für die im Plangebiet überplante Waldfläche.

Auf dem Flurstück 61 der Flur 21 in der Gemarkung erfolgt eine weitere Aufforstung von 2.000 m² um den vollständigen Ausgleich für die im Plangebiet überplante Waldfläche sicher zu stellen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffsregelung und zum Waldausgleich sind somit nicht erforderlich.

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffsregelung und zum Waldausgleich erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Das Ziel der Planung ist die Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes am südöstlichen Siedlungsrand von Nuttel. Die Siedlungserweiterung folgt dabei der Entwicklung vorangegangener Bebauungspläne entlang des Weges „Ammerskamp“. Durch die offene Bauweise bleibt der dörfliche Charakter von Nuttel erhalten. Anderweitige Konzepte wie z.B. eine höhere Verdichtung würden der Lage am Siedlungsrand entgegenstehen und werden daher nicht verfolgt.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen. Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Allgemeinen Wohngebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2020)²¹
- Die Ausführungen zum Artenschutz sind als Potentialanalyse konzipiert.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers²², des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz²³ und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland²⁴ ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

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

²¹ Drachenfels, O.(2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Februar 2020

²² NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie, und Geologie (LBEG)

²³ Umweltkarten-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

²⁴ Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiefelstede stellt den Bebauungsplan Nr. 91 I „Ammerkamp - Erweiterung“ auf, um der steigenden Nachfrage an Wohngrundstücke im Ortsteil Nuttel Rechnung zu tragen. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 91 I wird das Baugebiet Nutteler Ortsrand in südöstlicher Richtung erweitert.

Das Plangebiet liegt rd. 1 km südöstlich von Wiefelstede im Anschluss an die bebaute Ortslage am Ammerkamp und umfasst eine Größe von 9.440 m². Das Plangebiet stellt sich aktuell als Ackerfläche und Wald dar. Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich das Siedlungsgebiet von Nuttel. Die südlich und östlich gelegenen Flächen werden ackerbaulich genutzt. Ein Teil des Waldes wird nicht für die Wohnbebauung überplant und als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) 25 b BauGB in den Bebauungsplan überführt. Zur landschaftlichen Einbindung werden entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze Anpflanzungen festgesetzt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (132. Änderung).

Durch die Planung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **2.416 Werteinheiten** ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird plangebietsextern in der Gemarkung Wiefelstede, Flur 21, Flurstück 54 **vollständig ausgeglichen** und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Als Kompensationsmaßnahme werden Flächen aus der Nutzung genommen und der freien Sukzession überlassen. Entlang der Nutteler Bäke ist ein 10 m breiter Räumstreifen von Gehölzen freizuhalten.

Der nördliche Bereich des Flurstücks **wird auf 3000 m²** im Zuge einer Waldumwandlung aufgeforstet und zu einem Eichenmischwald entwickelt. Am südlichen Rand **dieser** Ersatzaufforstung ist eine Wallhecke mit einer Länge von 60 m neu anzulegen.

Der weitere erforderliche Waldausgleich von aufgerundet 2.000 m² findet auf dem Flurstück 61 der Flur 21 in der Gemarkung Wiefelstede statt.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffsregelung und zur Waldumwandlung sind somit nicht erforderlich.

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten und besetzte Fledermausquartiere zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. Um Konflikte mit dem 3. Verbotstatbestand zu vermeiden, sollten die älteren Baumbestände zeitnah vor einer Beseitigung durch eine fachkundige Person auf mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten überprüft werden. Für Vogelarten, die jährlich erneut ihre Nester bauen, bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang hinreichen Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit

sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O.(2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Februar 2020
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- Umweltkarten Niedersachsen: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Stand 1995.

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Neubau von Wohngebäuden. Abrissarbeiten erfolgen nicht.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Die Planung sieht den Neubau von Einzel- und Doppelhäusern am Ammerskamp vor. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine Gehölzanpflanzung vorgesehen. Es kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden und einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit dem Allgemeinen Wohngebiet keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Plangebietes sind überwiegend Wohngebiete ausgeprägt. Daran grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

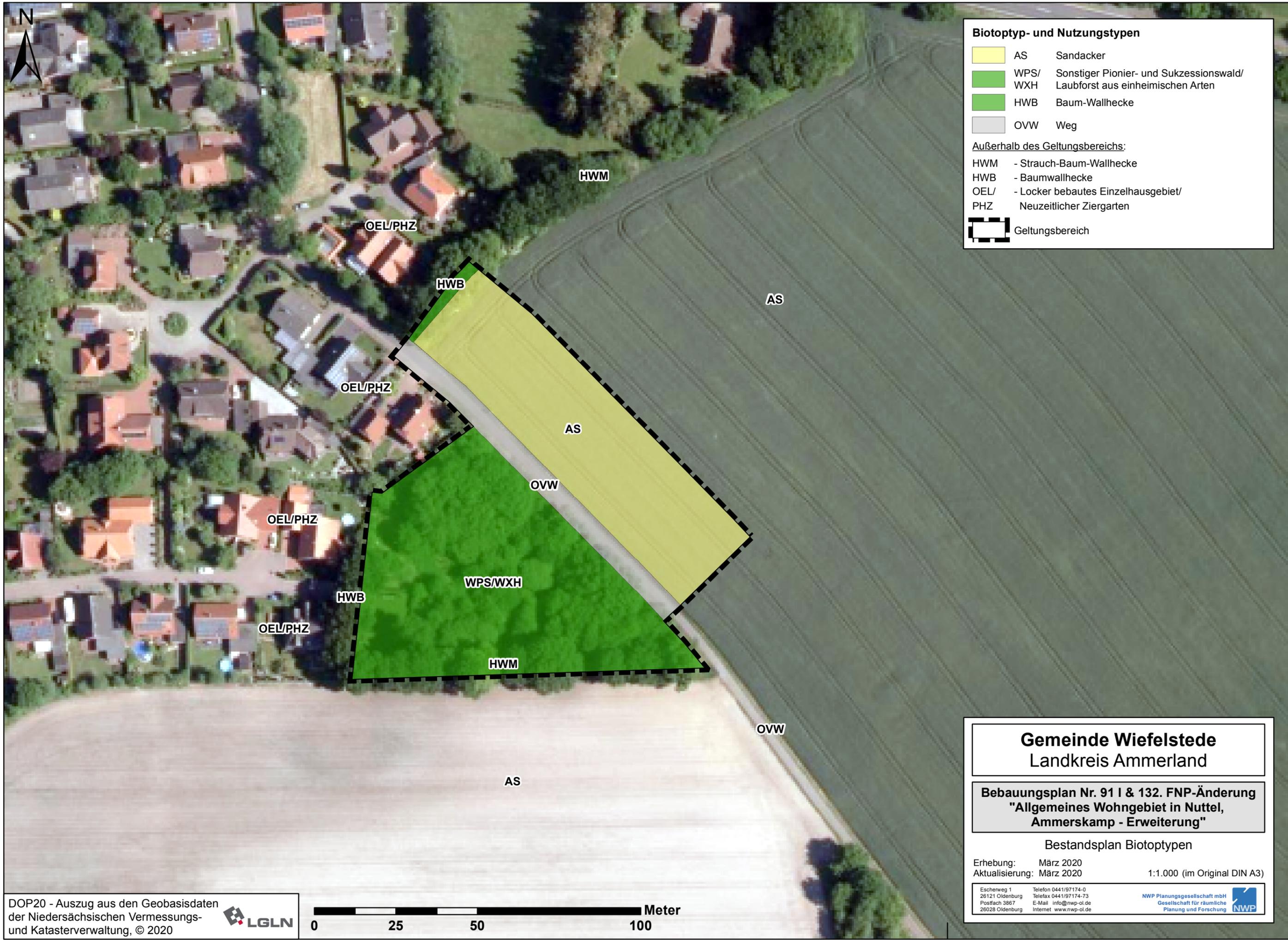
Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten,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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen			
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ		
a) Auswirkungen auf ...															
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (u.a. Wald) mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (u.a. Wald) mit potentiellen Lebensraumverlusten für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung. Kein Ausgleich.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	x	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch den Betrieb des Wohngebietes gegenüber der aktuellen Nutzung minimal erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	x	x	Mit der Planung entfallen Ackerland und Waldanteile mit klimaausgleichender Funktion. Aufgrund der Kleinflächigkeit werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Das Allgemeine Wohngebiet ist die Erweiterung des westlich angrenzenden Siedlungsrandes. Durch die randliche Eingrünung und dem teilweisen Erhalt des Waldes wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinflusst.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden. Zur Vielfalt der Fauna kann ohne ausführliche Untersuchung keine konkrete Aussage gemacht werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt in rd. 2 km Entfernung. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele des Natura 2000 Gebietes (FFH-Schutzgebiet) wird aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärmimmissionen, jedoch sind betriebsbedingt keine relevanter Lärmimmissionen zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Verlust von Ackerland und Wald.



Anhang: Biotoptypenplan und Nutzungen



Biotyp- und Nutzungstypen

	AS	Sandacker
	WPS/ WXH	Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald/ Laubforst aus einheimischen Arten
	HWB	Baum-Wallhecke
	OVW	Weg

Außerhalb des Geltungsbereichs:

HWM - Strauch-Baum-Wallhecke
 HWB - Baumwallhecke
 OEL/ - Locker bebautes Einzelhausgebiet/
 PHZ - Neuzeitlicher Ziergarten

Geltungsbereich

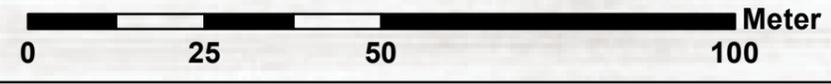
Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 91 I & 132. FNP-Änderung
"Allgemeines Wohngebiet in Nuttel,
Ammerskamp - Erweiterung"

Bestandsplan Biotypen

Erhebung: März 2020
 Aktualisierung: März 2020 1:1.000 (im Original DIN A3)

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



Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1789/2021

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße";

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

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	07.06.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	21.06.2021	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.03.2021 der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 einstimmig grundsätzlich zugestimmt.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalles zu dem Ergebnis kommt, dass die Planung voraussichtlich mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist, kann für diese Bebauungsplanänderung das Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewandt werden. Dieses Verfahren beinhaltet im Gegensatz zum Normalverfahren die Möglichkeit nur eines Verfahrensschrittes zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung kann verzichtet werden. Angesichts einer voraussichtlich nur geringfügigen Betroffenheit wesentlicher öffentlicher und/oder privater Belange sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Die Planung soll stattdessen im Zuge der öffentlichen Auslegung im Rahmen einer Einwohnerversammlung der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Die geplante Nutzung und der Entwurf des Bebauungsplanes werden in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Herr Korte, 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**
- b) **Der Verwaltungsausschuss beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird verzichtet. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wird die Planung im Rahmen einer Einwohnerversammlung der Öffentlichkeit vorgestellt.**

Anlagen:

- Bebauungsplan Entwurf
- Begründung Entwurf

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

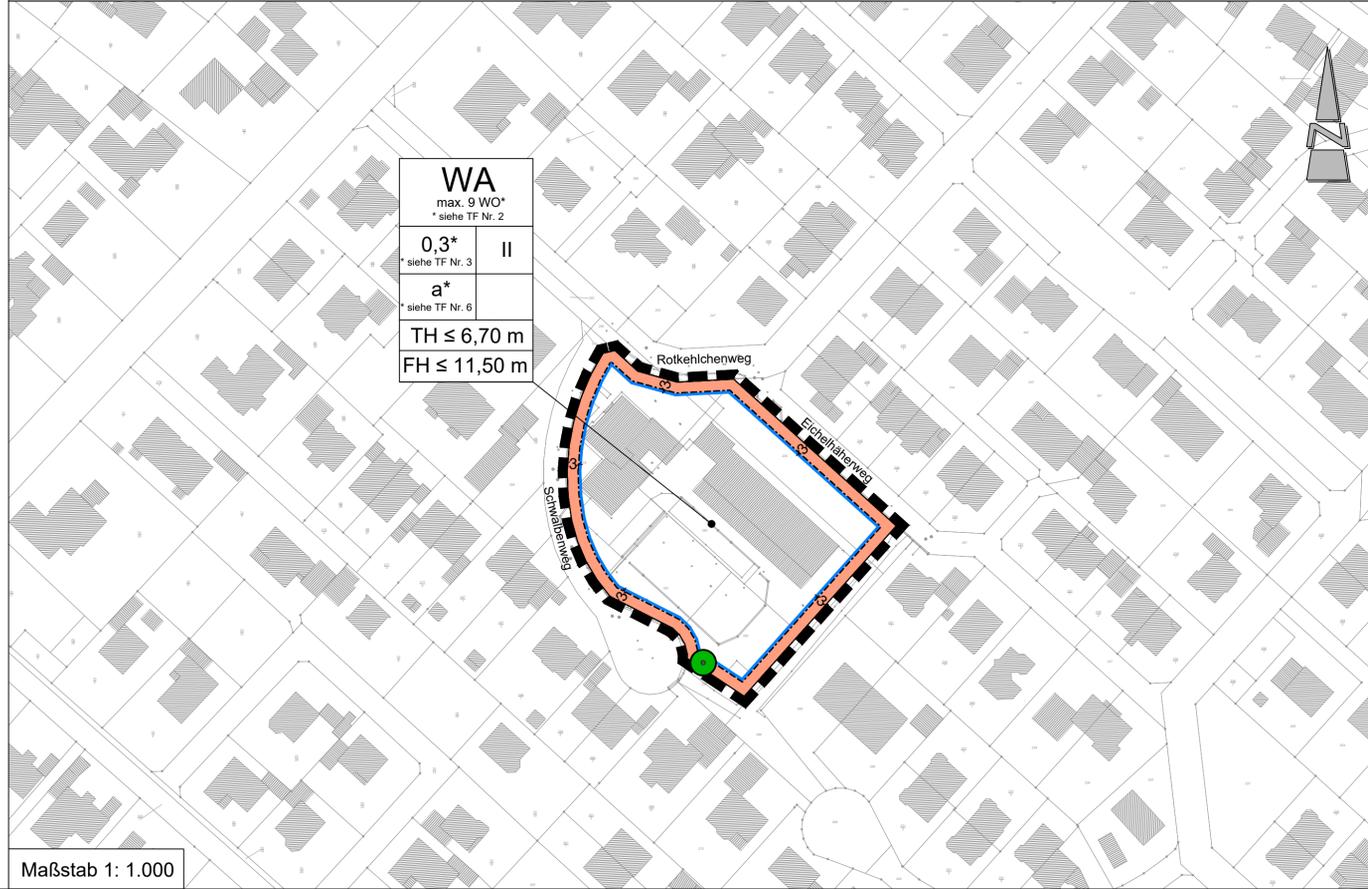
Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften
gem. § 13a BauGB



7. Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S.64)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S.384)

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) sowie § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wiefelstede,
 (Siegel)
 Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2021

Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.05.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Westerstede, den..... (Siegel)
 Dipl. Ing. Alfred Menger
 (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Wiefelstede,

 Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vombis einschließlich zumortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vombis einschließlich zumöffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Wiefelstede einsehbar.

Wiefelstede,

 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Wiefelstede,

 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße" ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede,

 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Wiefelstede,

 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
 max. 9 WO Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
TH ≤ 6,70 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z.B. TH ≤ 6,70 m
FH ≤ 11,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. FH ≤ 11,50 m

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (a)

 Baugrenze

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

Erhalt von Einzelbäumen

5. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal neun Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei oder mehr Wohngebäude aneinander gebaut werden, sind je Wohngebäude nur fünf Wohneinheiten zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Traufhöhe (TH):	
Firsthöhe (FH):	Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 30,00 m je Gebäude. Sofern zwei Gebäude aneinandergelagert werden gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 15,00 m. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 3 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße" identisch.
- Für das allgemeine Wohngebiet (WA) sind als Dachformen nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, und Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 30° bis höchstens 50° zulässig. Ausnahmsweise können für Garagen und Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden.
- Als Einfriedungen sind zu den Straßen sowie Rad- und Gehwegen sind freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.
- Gemäß § 9 (2) NBauO sind die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Folglich sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht gem. § 19 (4) BauNVO versiegelt werden dürfen, Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen unzulässig.
- Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

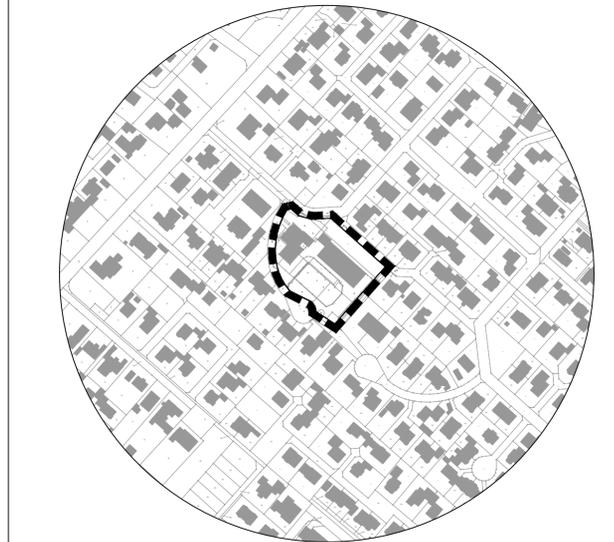
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften
gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

26.05.2021

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



**3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 115
„Wiefelstede-Ofenerfeld,
Ofenerfelder Straße“**

gem. § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Entwurf

26.05.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Altablagerungen / Kampfmittel	5
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
5.0	INHALTE DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden	6
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5	Erhalt von Einzelbäumen	7
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	9
8.1	Rechtsgrundlagen	9
8.2	Planverfasser	9

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ aus dem Jahr 2000 an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Metjendorf, südlich der Gemeinde Wiefelstede. Das Plangebiet wird durch den Schwalbenweg, Rotkehlchenweg sowie den Eichelhäherweg begrenzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dargestellt. Die vorliegende Planung ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die behutsame städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Des Weiteren sollen die Voraussetzungen zur Schaffung von nachgefragtem Mehrparteienhäusern geebnet werden. Der bestehende Charakter des Siedlungsbereiches soll dabei erhalten bleiben. Dazu sollen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 die bestehenden Festsetzungen an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 115 aus dem Jahr 2000 werden im Plangebiet die allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3 (WA1, WA2 und WA3) mit der Möglichkeit für maximal ein Vollgeschoss im WA1 sowie zwei Vollgeschosse im WA2 und WA3, einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m (WA1) und 6,00 m (WA2 und WA3) sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m (WA1) und 11,00 m (WA2 und WA3) dargestellt. Zusätzlich gilt für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA1) eine Begrenzung auf höchstens zwei Wohneinheiten. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 wird entsprechend des Ursprungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf die angestrebte Nachverdichtung in diesem Bereich wird im ganzen Plangebiet der Bau von zwei Vollgeschossen mit einer ortsverträglichen Traufhöhe von maximal 6,70 m und einer Firsthöhe von maximal 11,50 m ermöglicht. Zudem wird die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude auf maximal neun Wohneinheiten reguliert. Durch die Definition einer abweichenden Bauweise mit einer Längenbegrenzung von Gebäuden auf maximal 30,00 m wird das Einfügen der neuen Gebäude in die Umgebungsstrukturen sichergestellt.

Da durch die Neuordnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 keine Außenbereichsfläche überplant wird und die Größe der festgesetzten Grundfläche (4.963 m²) den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind (vgl. Anlage 2). Der Durchführung dieser Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB stehen keine Belange entgegen. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kann daher verzichtet werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 umfasst eine Fläche von ca. 0,49 ha und befindet sich im Ortsteil Metjendorf, südlich der Gemeinde Wiefelstede. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet unterliegt derzeit der betrieblichen Nutzung des Bauunternehmens Kuhlmann. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die baulichen Anlagen des Unternehmens, bestehend aus einer Lagerhalle und einem Bürogebäude. Des Weiteren sind mehrere Parkplätze sowie Gehölzstrukturen in Form von Hecken und Einzelbäumen vorhanden.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von Siedlungsstrukturen, die vorrangig durch eine Einfamilienhausbebauung charakterisiert sind. Östlich befindet sich ein Öffentlicher Spielplatz.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

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

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

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuauflistung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig.

Der Ortsteil Metjendorf wird hierin als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Des Weiteren weist die zeichnerische Darstellung des RROP das Plangebiet als Vorranggebiet für die Trink-

wassergewinnung aus. Als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung werden prinzipiell die Einzugsgebiete aller vorhandenen und geplanten Wassergewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung bezeichnet.

Die Ziele einer planungsrechtlichen Erweiterung eines baulich vorgeprägten Bereiches sowie die Vorbereitung zur Planung von Mehrparteienhäusern für unterschiedliche Zielgruppen sind mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitenden Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dargestellt. Die vorliegende Planung ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen derzeit der Bebauungsplan Nr. 115 „Wiefelstede – Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ aus dem Jahr 2000 sowie dessen 2. Änderung aus dem Jahr 2008 vor. Hier werden allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlicher Ausnutzungsdichte festgesetzt.

Der Änderungsbereich, der eine Größe von 0,49 ha aufweist, liegt inmitten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede – Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 werden die bestehenden Festsetzungen für diesen Bereich an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 hat eine Gesamtgröße von 0,49 ha. Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet. Außerdem trifft die überlagernde und damit heranzuziehende, rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 keine Grünfestsetzungen und / oder sonstige Ausgleichsflächen, so dass kein Kompensationsflächendefizit entsteht. Im Gegensatz dazu wird nunmehr ein bestehender Einzelbaum im südlichen Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 gelten die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der gesamte Änderungsbereich bereits bebaut bzw. stark städtebaulich vorgeprägt ist. Ein vorhandener markanter Baum wird über die getroffenen Flächenfestsetzungen dauerhaft erhalten. Heckenstrukturen grenzen südlich an und erfahren demnach durch diese Änderung keine Beeinträchtigungen. Durch das Planvorhaben kann es offensichtlich aber zu einer Überplanung des aktuell im Nordwesten befindlichen Gebäudebestandes kommen. Von daher sind auch in diesem Zusammenhang als auch im Rahmen von Gehölzbeseitigungen (sofern erforderlich!) Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

Demnach sind, sofern Baumfäll- und Rodungsarbeiten erforderlich sind, nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit gem. § 39 BNatSchG durchzuführen, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Sollten Baumfällungen, Gehölzpflege bzw. Gehölzrodungsarbeiten oder auch Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. notwendig werden, so sind trotzdem in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere von z. B. Vögeln oder Fledermäusen) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind.

In den vorliegenden Planunterlagen wird deshalb folgender Hinweis aufgenommen:

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf

die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese 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.“.

4.3 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALTE DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, der planungsrechtlichen Anpassung der bestehenden Festsetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung, wird

innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 ein allgemeines Wohngebiet (WA1) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Entsprechend der baulichen Dichte der angrenzenden Siedlungsstrukturen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO). Die Überschreitung ist für den im Rahmen des angestrebten Mehrparteienhausbaus erhöhten Platzbedarf für Nebenanlagen (insbesondere Stellplätze) notwendig.

Zusätzlich wird innerhalb des Plangebietes die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 115 ist nur in Teilen des Plangebietes eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich. Entsprechend des angestrebten Baus von Mehrparteienhäusern werden nun für den ganzen Änderungsbereich zwei Vollgeschosse zugelassen. Im an den Änderungsbereich grenzenden allgemeinen Wohngebiet 3 befinden sich bereits einzelne zweigeschossige Gebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes zudem über die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert. Es werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Traufhöhe (TH) von maximal 6,70 m und eine Firsthöhe (FH) von maximal 11,50 m festgesetzt. Dies bietet den zukünftigen Bauherren ausreichend Entwicklungsspielraum bei der Realisierung moderner Baukörper und beugt zugleich einer unverträglichen Höhenentwicklung vor.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut und für die First- und Gebäudehöhe (FH) gilt hierbei die obere First- bzw. Gebäudekante.

5.3 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen werden zudem Vorgaben zur zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB getroffen.

So sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal neun Wohneinheiten zulässig, sofern zwei oder mehr Wohngebäude aneinander gebaut werden, sind je Wohngebäude nur fünf Wohneinheiten zulässig.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO vorgesehen. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 30,00 m je Gebäude. Sofern zwei Gebäude aneinandergesetzt werden gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 15,00 m. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Durch die Definition einer abweichenden Bauweise mit einer Längenbegrenzung von Gebäuden auf maximal 30,00 m wird das Einfügen der neuen Gebäude in die Umgebungsstrukturen sichergestellt. Entsprechend der überwiegenden Bebauung des Plangebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern werden im Änderungsbereich Hausgruppen ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Wohngebieten ein flexibler baulicher Entwicklungsspielraum eingeräumt wird. Im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,00 m zu der Geltungsbereichsgrenze ein.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet werden Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

5.5 Erhalt von Einzelbäumen

Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Dementsprechend sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die Dachformen der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 30° und maximal 50° zulässig. Aus-

nahmsweise können für Garagen und Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden.

Zur Gestaltung einer harmonischen Straßenraumsituation sind Einfriedungen zu den Straßen sowie Rad- und Gehwegen als freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

Hinweis: Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ofenerfelder Straße (K 136), welche nördlich an das Plangebiet angrenzt sowie den Rotkehlchenweg, Eichelhäherweg und den Schwalbenweg.

• **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Metjendorf Am Fahrenkamp", die von den Linien 313, 324 und 349 bedient wird. Die Linie 349 ist ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

• **Gas- und Stromversorgung**

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

• **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

• **Wasserversorgung**

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

• **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.

• **Oberflächenentwässerung**

Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland gestellt.

• **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

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

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

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

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner


Regionalplanung
 Stadt- und Landschaftsplanung
 Entwicklungs- und Projektmanagement

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

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1792/2021

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Anträge des Ratsmitglieds René Schönwälder, Die Linke, vom 28.02.2021: "Dem bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Wiefelstede mehr Raum verschaffen" und "Erarbeitung eines Konzeptvergabeverfahrens mit einem zugehörigen Kriterienkatalog für die Errichtung von mehr bezahlbaren Wohnraum"

Beratungsfolge: Bau- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	Sitzung am: 07.06.2021 15.06.2021	öffentlich nicht öffentlich
--	--	--------------------------------

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die mit Schreiben vom 28.02.2021, von Ratsmitglied René Schönwälder gestellten Anträge

- 1. „Dem bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Wiefelstede mehr Raum verschaffen“*
- 2. „Erarbeitung eines Konzeptvergabeverfahrens mit einem zugehörigen Kriterienkatalog für die Errichtung von mehr bezahlbaren Wohnraum“*

wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 19.04.2021 gem. Geschäftsordnung behandelt und zur weiteren Beratung an den Bau- und Umweltausschuss verwiesen (sh. Niederschrift der Sitzung des Rates vom 19.04.2021 zu TOP 10 und 11).

Da beide Anträge in einem direkten Zusammenhang zueinander stehen und die gleiche Zielsetzung verfolgen, erscheint eine zusammenfassende Beratung angezeigt. Dies verdeutlichen auch die übereinstimmenden Begründungen des Antragstellers.

Der Antrag zu Nr. 1 ist inhaltlich gleichlautend mit dem in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.06.2020 beratenen Antrag des Ratsmitglieds René Schönwälder vom 06.12.2019 (sh. Niederschrift der Fachausschuss-Sitzung vom 15.06.2020 unter TOP 15, hierzu Beratungsvorlage Nr. B/1565/2020). Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat sich in seiner Sitzung am 22.06.2020 mehrheitlich gegen die Festsetzung einer Quotenregelung zu Gunsten des sozialen Wohnungsbaus ausgesprochen. Gleichzeitig hat der Rat aber auch beschlossen, *zukünftig verstärkt die Ausweisung von Grundstücken für den sozialen Mietwohnungsbau für jedes neue Baugebiet als Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsstrukturen und des direkten Umfeldes vorzunehmen* .

Hinsichtlich des Antrages zu Nr. 2 sieht die Verwaltung das Konzeptvergabeverfahren tatsächlich als ein mögliches Mittel zur Einflussnahme auf den Neubau preisgünstiger Wohnungen. Jedoch besteht die Gefahr, dass aufgrund nicht unerheblicher Vorleistungen, z. B. für Planungskosten, der Kreis der Bewerber auf wenige Großinvestoren beschränkt wird.

Aus diesem Grunde hat die Verwaltung bereits einen ersten Entwurf für eine „Richtlinie über die Vergabe von Mietwohnbaugrundstücken“, welche eine Bepunktung nach verschiedenen Kriterien vorsieht, zur Beratung an die Fraktionen gegeben. Neben der Bewertung der zeitlichen Bindung des Investors an das Mietobjekt und der Energieeffizienz der Gebäude, sollen Punkte in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen mit Mietpreisbindung und des maximal zu erzielenden Mietzinses je qm vergeben werden. So sollen Wohnungen für den freien Wohnungsmarkt ohne Mietpreisbindung mit 0 Punkten und Wohnungen mit einer Mietpreisbindung je nach festgesetztem Mietzins mit bis zu 30 Punkten (je Wohnung) bewertet werden.

Aus Sicht der Verwaltung wird hierdurch der Anreiz geschaffen, mindestens einen Teil der neu entstehenden Mietwohnungen zu sozial verträglichen Konditionen anzubieten; wobei dem Investor die Möglichkeit einer „Mischkalkulation“ bleibt, um die Finanzierung und die Wirtschaftlichkeit seines Vorhabens darstellen zu können.

Finanzierung:

--

Vorschlag / Empfehlung:

1. **Zum Antrag zu Nr. 1 bestätigt der Verwaltungsausschuss den vom Rat am 22.06.2020 zum inhaltsgleichen Antrag vom 06.12.2019 gefassten Beschluss:**
 - a) **Der Verwaltungsausschuss des Rates der Gemeinde Wiefelstede lehnt den Antrag des Rats Herrn René Schönwälder zur Festsetzung einer Quotenregelung zu Gunsten des sozialen Wohnungsbaus ab.**
 - b) **Zukünftig soll verstärkt die Ausweisung von Grundstücken für den sozialen Mietwohnungsbau für jedes neue Baugebiet als Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsstrukturen und des direkten Umfeldes vorgenommen werden.**

2. **Zum Antrag zu Nr. 2 beschließt der Verwaltungsausschuss auf ein Konzeptvergabeverfahren mit zugehörigem Kriterienkatalog zu verzichten. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Ausarbeitung einer Richtlinie über die Vergabe von Mietwohnbaugrundstücken durch die Festschreibung und entsprechende Bepunktung von Mietpreisbindungen einen Anreiz zum Neubau von preisgünstigem Wohnraum zu schaffen.**

Anlagen:

1_Antrag Mehr Raum für bezahlbaren Wohnraum

2_Antrag Erarbeitung Konzeptvergabeverfahren mit zugehörigem Kriterienkatalog

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede
Herrn Bürgermeister
Jörg Pieper
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

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

Wiefelstede, 28.02.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pieper,

für die nächstmöglich stattfindende Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am (Stand jetzt) 26.04.2021 und für die nächstmögliche darauf folgende Gemeinderatssitzung am (Stand jetzt) 15.06.2021 beantrage ich folgenden TOP

Antrag: Dem bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Wiefelstede mehr Raum verschaffen

aufzunehmen.

Antragstext: Der Rat der Gemeinde Wiefelstede fordert die Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede auf:

1. Bei allen noch nicht rechtsgültigen und zukünftigen Bebauungsplänen, die Wohnflächen vorsehen, eine flexibel gehaltene Quote von 10-25% der Fläche nach §9 Abs. (1) Satz 1 und 7 BauGB für geförderten Wohnbau festzusetzen.
2. Bei städtebaulichen Verträgen mit natürlichen und juristischen Personen zum Zweck der Wohnraumschaffung ab drei Wohneinheiten nach §1 Abs. (6) Satz 2 und §11 Abs. (1) Satz 2 BauGB eine flexibel gehaltene Quote von 10-25% für Wohnraum festzusetzen, die den Sätzen der Kosten der Unterkunft und Heizung nach SGB II und XII entsprechen.
3. Ein Mietpreis von 6,25 Euro pro Quadratmeter soll in diesen Fällen keinesfalls überschritten werden.
4. Die Mietpreisbindung ist für mindestens 20 Jahre festzuschreiben.

Begründung: Sozialer und bezahlbarer Wohnraum ist in der Wiefelstede weiterhin sehr knapp, daraus ergibt sich weiterhin ein dringender Handlungsbedarf zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Siehe hierzu auch die Studie „Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland“ des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH aus dem Jahr 2019. Von dieser Problematik sind alle Menschen betroffen die sich kein Wohneigentum leisten können und auf günstige Mietwohnungen schlicht angewiesen sind. Insbesondere betroffen sind junge Menschen, die sich am Start ihres beruflichen Werdegangs befinden, Singles, Alleinerziehende, Menschen mit kleinen Einkommen, Personen sowie Rentnerinnen und Rentner mit überschaubarer Rente. Dadurch, dass bei älteren Gebäuden die Sozialbindung ausläuft, wird sich dieses Problemfeld immer weiter verschärfen, aktives Gegensteuern ist damit ausdrücklich erforderlich. Es wird gerne geäußert, dass die Bereitstellung von bezahlbaren Mietwohnungen nicht wirtschaftlich sei und genau das ist der entscheidende Punkt, genau deshalb braucht es klare Regeln, damit bezahlbarer Wohnraum in notwendigem Umfang bereitgestellt wird. Eine geregelte Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sorgt zudem für eine gute Durchmischung der Wohnquartiere, denn an Stellen, an welchen die Höchstgrenze der Quote erreicht werden sollte, kann kein weiterer bezahlbarer Wohnraum mehr hinzukommen. Eine flexibel gehaltene Quote von 10-25% ab drei Wohneinheiten ist sinnvoll, um auch Kleininvestoren die Schaffung von Wohnraum ermöglichen, ohne dies durch Unwirtschaftlichkeit zu verhindern und zudem örtliche Gebietsstrukturen und das Umfeld berücksichtigen zu können. An dieser Stelle ist auch nochmal auf die Beratungsvorlage B/1626/2020 des FD Soziale Hilfen zu verweisen. Hier heißt es: „Unabhängig von der Unterbringung von Schutzsuchenden mehrten sich im Fachdienst Soziale Hilfen die Anfragen nach freien Mietwohnungen für Familien aber auch für Einzelpersonen. Aus Sicht des FD Soziale Hilfen besteht ein hoher Bedarf an zusätzlichen Mietwohnungen in der Gemeinde Wiefelstede.“ Auch unter dem Aspekt aktiver Klimapolitik ist die Schaffung von (bezahlbaren) Mehrparteienmietshäusern ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz in Anbetracht des enormen Flächenverbrauchs und dem großen CO₂-Austoß durch die Zementherstellung.

Mit freundlichen Grüßen

René Schönwälder

Gemeinde Wiefelstede
Herrn Bürgermeister
Jörg Pieper
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

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

Wiefelstede, 28.02.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pieper,

für die nächstmöglich stattfindende Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am (Stand jetzt) 26.04.2021 und für die nächstmögliche darauf folgende Gemeinderatssitzung am (Stand jetzt) 15.06.2021 beantrage ich folgenden TOP

Antrag: Erarbeitung eines Konzeptvergabeverfahrens mit einem zugehörigen Kriterienkatalog für die Errichtung von mehr bezahlbaren Wohnraum

aufzunehmen.

Antragstext: Der Rat der Gemeinde Wiefelstede fordert die Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede auf, ein Konzeptvergabeverfahren und zudem ein Kriterienkatalog für eben dieses vorab zu erarbeiten (gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Ammerland und den anderen Kommunen des Ammerlandes). Ziel des Konzeptvergabeverfahrens soll sein, den Neubau preisgünstiger Wohnungen voranzutreiben. Im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens soll geregelt werden, dass die Vergabe von Grundstücken durch baurechtliche Vorgaben an Bedingungen zum Bau preisgünstiger Wohnungen geknüpft wird. Sofern die Gemeinde Wiefelstede Eigentümer der entsprechenden Fläche ist, ist im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens der Neubau preisgünstiger Wohnungen direkt an die Grundstücksvergabe zu knüpfen.

Mittels des Konzeptvergabeverfahrens lässt sich die Errichtung preisgünstigen Wohnraums unterstützen, indem kommunale Grundstücke in dem Konzeptverfahren an qualifizierte Bauträger ausgeschrieben werden. Die Vergabe eines Grundstücks erfolgt hierbei an denjenigen, der die wohnungspolitischen Ziele am besten erfüllt.

Für ein entsprechendes Konzeptverfahren ist im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung der Grundstücke zu erstellen. In diesem Kriterienkatalog ist festzulegen, dass ein Teil der Wohnungen den Anforderungen des preisgünstigen Wohnens entspricht. Darüber hinaus kann eine Quotierung für geförderte Wohnungen festgelegt werden, um ausreichend preisgünstige oder auch altengerechte Wohnungen im Neubau sicherzustellen. Diese Anforderungen müssen durch den Bauträger erfüllt werden. Jeder Bewerber muss einen Entwurf einreichen, der anhand einer vordefinierten Punkteskala bewertet wird. Den Zuschlagerhält der Bauträger, der die Anforderungen am

besten erfüllt und die höchste Bewertung erreicht.

Begründung: Sozialer und bezahlbarer Wohnraum ist in der Wiefelstede weiterhin sehr knapp, daraus ergibt sich weiterhin ein dringender Handlungsbedarf zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Siehe hierzu auch die Studie „Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland“ des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH aus dem Jahr 2019. Von dieser Problematik sind alle Menschen betroffen die sich kein Wohneigentum leisten können und auf günstige Mietwohnungen schlicht angewiesen sind. Insbesondere betroffen sind junge Menschen, die sich am Start ihres beruflichen Werdegangs befinden, Singles, Alleinerziehende, Menschen mit kleinen Einkommen, Personen sowie Rentnerinnen und Rentner mit überschaubarer Rente. Dadurch, dass bei älteren Gebäuden die Sozialbindung ausläuft, wird sich dieses Problemfeld immer weiter verschärfen, aktives Gegensteuern ist damit ausdrücklich erforderlich. Es wird gerne geäußert, dass die Bereitstellung von bezahlbaren Mietwohnungen nicht wirtschaftlich sei und genau das ist der entscheidende Punkt, genau deshalb braucht es klare Regeln, damit bezahlbarer Wohnraum in notwendigem Umfang bereitgestellt wird. Eine geregelte Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sorgt zudem für eine gute Durchmischung der Wohnquartiere, denn an Stellen, an welchen die Höchstgrenze der festgelegten Quote erreicht werden sollte, kann kein weiterer bezahlbarer Wohnraum hinzukommen. Mittels des Konzeptvergabeverfahrens und des zugehörigen Kriterienkatalogs lässt sich die Errichtung preisgünstigen Wohnraums unterstützen, indem kommunale Grundstücke in dem Konzeptverfahren an qualifizierte Bauträger ausgeschrieben werden. An dieser Stelle ist auch nochmal auf die Beratungsvorlage B/1626/2020 des FD Soziale Hilfen zu verweisen. Hier heißt es: „Unabhängig von der Unterbringung von Schutzsuchenden mehrten sich im Fachdienst Soziale Hilfen die Anfragen nach freien Mietwohnungen für Familien aber auch für Einzelpersonen. Aus Sicht des FD Soziale Hilfen besteht ein hoher Bedarf an zusätzlichen Mietwohnungen in der Gemeinde Wiefelstede.“ Auch unter dem Aspekt aktiver Klimapolitik ist die Schaffung von (bezahlbaren) Mehrparteienmietshäusern ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz in Anbetracht des enormen Flächenverbrauchs und dem großen CO₂-Austoß durch die Zementherstellung.

Mit freundlichen Grüßen

René Schönwälder