

**GEMEINDE WIEFELSTEDE**

**Landkreis Ammerland**



---

# **123. Änderung des Flächennutzungsplanes**

## **Begründung (Teil I)**

Endfassung

30.06.2021

---

**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

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>2</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
1.1 Städtebaulicher Bedarf	3
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1 Kartenmaterial	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>6</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	6
4.2 Belange des Immissionsschutzes - Verkehrsgeräuschimmissionen	6
4.3 Belange der Landwirtschaft	7
4.4 Belange des Straßenverkehrs	8
4.5 Belange der Wasserwirtschaft	8
4.6 Belange des Denkmalschutzes	9
4.7 Altablagerungen / Kampfmittel	9
4.8 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	10
<b>5.0 INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>10</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Verkehrsflächen	10
5.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	10
5.4 Grünflächen	10
5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>12</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	12
7.2 Verfahrensübersicht	12
7.3 Planverfasser	13

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen für die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Ortskernes anzubieten und stellt zu diesem Zweck die 123. Flächennutzungsplanänderung auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die konkrete Gebietsentwicklung.

Das Plangebiet der 123. Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von ca. 21,8 ha nördlich der Hauptstraße (L 824) und unterliegt derzeit überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig, welcher aufgegeben wird. Nördlich des Plangebietes grenzen Siedlungsstrukturen des Ortskernes Wiefelstede an das Plangebiet an. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Bauunternehmen. Aufgrund der vorgeprägten und verkehrsgünstigen Lage soll zur Deckung des Bedarfs an Bauflächen der vorliegende Änderungsbereich entsprechend erschlossen werden.

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Anlass der Planung ist die konstant hohe Baulandnachfrage, die nicht mehr in den bestehenden Gebieten gedeckt werden kann und der akute Mangel an Wohnbauflächen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden dabei anhand des Baulücken- und Leerstandkatasters des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) überprüft. Im Jahr 2013 hat die Gemeinde zur Ermittlung des bis 2030 benötigten Wohnbauflächenbedarfs vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg ein gesamtträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung erstellen lassen. Hiernach ist es Zielsetzung der Gemeinde Wiefelstede, die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte Wiefelstede und Metjendorf zu konzentrieren.

Die Eignung des Plangebietes für Wohnzwecke ergibt sich insbesondere durch die Nähe zum Ortskern, in dem sich die wesentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und zahlreiche Versorgungseinrichtungen befinden. Zudem grenzen Nordwestlich großzügige Wohnsiedlungen an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an. Die Flächen südlich des Plangebietes sind durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Dem entsprechend ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Wiefelstede für die Flächen entlang der Hauptstraße als Übergangsbereich zwischen Gewerbe und Wohnen eine gemischte Nutzung zu entwickeln.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die Inhalte des im Jahr 1989 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede. In diesem ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des dargelegten Entwicklungsziels werden in der 123. Flächennutzungsplanänderung der nördliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie der südliche Bereich entlang der Hauptstraße als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken (RRB) wird folglich neben der Darstellung als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Darüber hinaus wird ein geplanter Spielplatz als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt.

Die Erschließung des Areals erfolgt über innere Erschließungsstraßen, welche an die Hauptstraße (L 824) anschließen und im Bebauungsplan Nr. 147 verbindlich festgesetzt werden.

## 1.1 Städtebaulicher Bedarf

In der Gemeinde Wiefelstede besteht seit mehreren Jahren eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Entsprechend der Forderungen des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurden daher die Möglichkeiten der Innenentwicklung anhand des Baulücken- und Leerstandkatasters des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) überprüft. Demnach kann der Bedarf auch mittel- bis langfristig nicht innerhalb der Bestandsgebiete gedeckt werden. Dies zeigt sich auch in den stetig steigenden Grundstückspreisen. Zentrales Ziel der Gemeinde ist es allerdings, dass im Gemeindegebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen angeboten werden kann. Die Gemeinde ist daher zu dem Schluss gekommen, dass nur über die Schaffung von zusätzlichen Bauflächen zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beigetragen werden kann. Für die Gemeinde ist es dabei von besonderer Bedeutung, dass die Erschließung und Vermarktung der Flächen über die Gemeinde erfolgt, da nur so die Vergaberichtlinien der Gemeinde angewandt werden können und somit sichergestellt ist, dass auch bezahlbarer Wohnraum für junge Familien mit Kindern und Senioren geschaffen wird.

Im Jahr 2013 hat die Gemeinde zur Ermittlung des bis 2030 benötigten Wohnbauflächenbedarfs vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg ein gesamtträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung erstellen lassen. Hiernach ist es Zielsetzung der Gemeinde Wiefelstede, die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte Wiefelstede und Metjendorf zu konzentrieren.

Der laut Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung noch verbleibende Bedarf im Hauptort Wiefelstede wird durch die vorliegende Bauleitplanung zwar deutlich überschritten, die Gemeinde Wiefelstede ist jedoch dynamischer gewachsen, als 2012 prognostiziert. Die Bertelsmannstudie, die Grundlage der Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung des Zielkonzeptes war, ging noch von einem relativen Bevölkerungswachstum von 2009 bis 2030 von 8,1 % aus. Die Demographieberichte der Bertelsmann-Stiftung von 2016 und 2018 sagen nunmehr einen Zuwachs von 2012 bis 2030 von 11,3 % aus. Hieraus resultiert ein Anstieg des Bedarfs an Bruttowohnbau-land um 61 % auf 75,04 ha. Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland prognostiziert für die Gemeinde Wiefelstede einen Neubaubedarf im Zeitraum 2017 – 2035 von insgesamt 990 Wohneinheiten. In der Gemeinde Wiefelstede ist seit Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern festzustellen. Für die zuletzt veräußerten 20 Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet „Heidkamp-Nord“ lagen 200 Bewerbungen vor.

Die Eignung des Plangebietes für Wohnzwecke ergibt sich insbesondere durch die Nähe zum Ortskern, in dem sich die wesentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und zahlreiche Versorgungseinrichtungen befinden. Zudem grenzen nordwestlich großzügige Wohnsiedlungen an den Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung an. Die Flächen südlich des Plangebietes sind durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Dem entsprechend ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Wiefelstede für die Flächen entlang der Hauptstraße als Übergangsbereich zwischen Gewerbe und Wohnen eine gemischte Nutzung zu entwickeln.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 123. Flächennutzungsplanänderung wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 123. Flächennutzungsplanänderung mit einer Flächengröße von ca. 21,8 ha befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortskernes Wiefelstede, nördlich der Hauptstraße (L 824). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet unterliegt überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig, welcher aufgegeben wird. Durch Gehölzstrukturen in Form von Wallhecken, Strauchhecken und Einzelbäumen sowie durch Gräben wird das Plangebiet strukturiert.

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage nördlich des Plangebietes durch angrenzende Siedlungsstrukturen des Ortskernes Wiefelstede und westlich des Plangebietes durch das Bauunternehmen Siems Fenster + Türen GmbH geprägt. Südwestlich, südlich und östlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

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

Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel der bauleitplanerischen Entwicklung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen für den Hauptort Wiefelstede, 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 Neuaufrichtung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig. Die Gemeinde Wiefelstede wird hierin als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Die zeichnerische Darstellung des RROP des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 weist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft sowie als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes, als Vorsorgegebiet für Erholung und als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung aus. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen sind innerhalb des Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, da diese unter anderem die Funktion von ökologischen Puffer- und Entwicklungsflächen für festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft erfüllen. Mit dieser Planung wird nur ein Teilbereich des gesamten Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Ferner werden mit dem Erhalt von Gehölzstrukturen und Wallhecken im Planbereich der Bedeutung des Areals für Natur und Landschaft Rechnung getragen. Mit dieser Planung wird ebenfalls nur ein Teilbereich des gesamten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft für eine gemischte und wohnbauliche Nutzung in Anspruch genommen. Daher gibt die Gemeinde der baulichen Entwicklung zur Sicherung der lokalen Wohnbauentwicklung den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft. Als Vorsorgegebiet für Erholung sind raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Bereiches werden die für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze nur in geringfügigem Maße berührt. Als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung werden prinzipiell die Einzugsgebiete aller vorhandenen und geplanten Wassergewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung bezeichnet. Das Vorhaben befindet sich im Wasserschutzgebiet Nethen, in der Schutzzone IIIB. Diese Entnahmeflächen sind vor besonderen Verunreinigungen geschützt. Dies steht einer Bebauung jedoch nicht entgegen, wenn die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung berücksichtigt werden.

Aufgrund der städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Ortskernes mit wohnbaulichen und gemischten Entwicklungsflächen steht das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahr 1989, der das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Ferner liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung.

Mit der 123. Flächennutzungsplanänderung erfolgt nunmehr die Weiterentwicklung des Ortskernes zur Deckung des anhaltend hohen Wohnbauflächenbedarfs.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung. Hierin werden neben Wohn- und Mischgebieten die zur Erschließung notwendigen Planstraßen sowie vorhandene und zur Eingrünung des Plangebietes notwendige Grünstrukturen festgesetzt.

Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 108/I „Thienkamp“ und der Bebauungsplan Nr. 108/I „Thienkamp“ – 1. Änderung an das Plangebiet an. Südlich des Plange-

bietes liegen der Bebauungsplan Nr. 138 „Erweiterung Gewerbegebiet Wiefelstede – Hauptstraße“ und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 für die Erweiterung eines Fensterbauunternehmens in Wiefelstede.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) BauGB und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung zur 123. Flächennutzungsplanänderung. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 123. Flächennutzungsplanänderung werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ gilt daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes - Verkehrsgeräuschimmissionen**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Das Änderungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Hauptstraße (L 824). Zusätzlich wirken gewerbliche Geräuschbelastungen der südlich gelegenen Gewerbeflächen auf den Bebauungsplan ein. In diesem Zusammenhang sind im Rahmen der Bauleitplanung die Schutzansprüche der geplanten Wohn- und Gewerbenutzung gemäß den anzuwendenden Regelwerken zu ermitteln und zu bewerten. Hierfür wurde seitens der Itap GmbH eine schalltechnische Beurteilung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 147 erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sowie für Mischgebiete tagsüber und nachts aufgrund des Verkehrslärms in Teilen des Geltungsbereiches überschritten werden.

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

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109-1, Tab. 8 sowie zum Schutz der besonders schutzbedürftigen Wohnräume und der Außenwohnbereiche im Bebauungsplan Nr. 147 verbindlich festgesetzt.

### **4.3 Belange der Landwirtschaft**

Da sich das Plangebiet in Ortsrandlage im Übergang zum Außenbereich befindet, sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Ermittlung der derzeitigen Immissionssituation auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) erstellt.

Für die Berechnungen wurden die aktuell genehmigten Tierplatzzahlen von insgesamt zwei Hofstellen mit landwirtschaftlicher Tierhaltung sowie einer alleinstehenden Stallanlage zugrunde gelegt. Bestehende Entwicklungsabsichten wurden abgefragt und entsprechend berücksichtigt. Die Hofstelle innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen der Bauleitplanung aufgegeben.

Gemäß den Berechnungen ergeben sich innerhalb des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 7 % und 12 % als Gesamtbelastung. Der Immissionswert gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie von 10% für Wohngebiete wird im östlichen Randbereich überschritten.

Da sich das Plangebiet im Übergang zum Außenbereich befindet, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der (GIRL) bzw. (EXP GIRL 2017) jedoch die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Allgemein sollten die Beurteilungsflächen jedoch den nächsthöheren Immissionswert (im vorliegenden Fall die Immissionswerte für Dorfgebiete (15%) nicht überschreiten. Dies ist hier der Fall.

In diesem Zusammenhang wird auf eine Entscheidung des OVG Münster vom 08.02.2017 (Az: 10B 1176/16.NE) hingewiesen, wonach die Geruchsimmissionswerte der (GIRL) weder im Baugenehmigungsverfahren noch im Bauleitplanverfahren im Sinne von Grenzwerten absolut einzuhalten sind. Bei den Immissionswerten handelt es sich vielmehr um Orientierungswerte, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können. Durch die Überschreitung sind damit nicht zwingend Konflikte mit den Vorgaben der [GIRL] zu erwarten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist im gesamten Gemeindegebiet besonders hoch und kann im Bestand nicht mehr gedeckt werden. Was dazu führt, dass starke Preissteigerungen bei Bestandsimmobilien zu verzeichnen sind. Alternativflächen für die Neuerschließung von Wohnbaugrundstücken stehen aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer nicht zur Verfügung. Die Erschließung von zusätzlichen Bauplätzen in der Ortschaft Wiefelstede entspricht somit der aktuellen Bedarfslage. Dabei eignet sich die Fläche am südlichen Ortseingang aufgrund der Nähe zu

den Versorgungseinrichtungen und den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur besonders für eine wohnbauliche Entwicklung. Darüber hinaus können über die unmittelbar angrenzende Landesstraße die zusätzlichen Verkehre bestmöglich abgeleitet werden.

Aufgrund der Bedarfslage, der besonderen Eignung der Fläche für Wohnzwecke und der Tatsache, dass der Immissionswert für Wohngebiete lediglich in den Randbereichen geringfügig überschritten wird, hat sich die Gemeinde dazu entschieden von Nutzungseinschränkenden Regelungen abzusehen. Die betroffenen Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 147 allerdings mit einem entsprechenden Hinweis dargestellt.

#### **4.4 Belange des Straßenverkehrs**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung eines etwa 22 ha umfassenden Wohn- und Mischgebietes geschaffen werden. Hierdurch werden zusätzliche Verkehre in nicht unerheblichem Ausmaß generiert. Es sind daher die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen. Negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und die Verkehrssicherheit sind durch ausreichend dimensionierte Verkehrsflächen auszuschließen. Zudem sind die städtebaulichen Belange zu berücksichtigen. Daher wurde das Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm, Varel beauftragt, eine entsprechende Verkehrsuntersuchung zu erstellen. Dies erfolgte in enger Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, da das Plangebiet über zwei Planstraßen, die an die Hauptstraße (L 824) angebunden werden, erschlossen werden soll.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Um die Verkehre zukünftig leistungsfähig abwickeln zu können, ist die Fahrbahn im Bereich der Knotenpunkte Hauptstraße / Planstraßen aufzuweiten. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche ist hierfür ausreichend bemessen.

#### **4.5 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Um künftig eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen, wurde durch das Ingenieurbüro Heinzemann, Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Das anzulegende Regenrückhaltebecken wird in der 123. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 147 planungsrechtlich gesichert.

Es besteht die Gefahr, dass durch die zunehmende Versiegelung der Flächen und das Abführen des Niederschlagswassers die Grundwasserneubildung deutlich gemindert wird. Dadurch könnten zukünftig geringere Mengen der Ressource Grundwasser für die spätere Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Daher ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, inwieweit Versickerungsanlagen für Niederschläge dem entgegenwirken können. Aus dem im September 2020 erstellten Bodengutachten geht hervor, dass das Grundwasser in großen Teilen des Plangebietes oberflächennah ansteht (1,6 bis 3 m unter Oberkante Gelände). Zusätzlich wurde bei mehreren Bohrungen schon nach einem Meter Geschiebelehm angetroffen, welcher als wassersperrend anzusehen ist. Der geotechnische Bericht kommt daher zu dem Fazit, dass von Versickerungsanlagen möglichst Abstand zu nehmen ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Nethen“ (Schutzzone IIIB). Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sowie der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Nethen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes zu beachten.

#### **4.6 Belange des Denkmalschutzes**

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

Das Plangebiet weist insbesondere im Nordwesten aufgrund seiner erhöhten Lage oberhalb des Meesje-Grabens ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Aus der weiteren Umgebung sind bereits denkmalgeschützte archäologische Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt (Wiefelstede, FStNr. 89, 90, 107). Besonders im Nordwesten des Plangebietes muss mit weiteren, bisher unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daher ist im Bereich der Flurstücke 54/53 und 199/48 ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten durch entsprechende Fachleute zu klären, wo 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.

Im Übrigen 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.“

#### **4.7 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.

## **4.8 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 FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, der Schaffung von zusätzlichen Bauflächen für Wohnzwecke und gemischte Nutzungen, werden innerhalb des Geltungsbereiches der 123. Flächennutzungsplanänderung Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO im nördlichen Teil sowie gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO entlang der Hauptstraße dargestellt.

### **5.2 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße (L 824). Im Rahmen der Ausführungsplanung soll der Fuß- und Radweg entlang der Hauptstraße weiter ausgebaut werden. Daher erfolgt die Darstellung des Abschnittes als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB.

### **5.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)**

Um künftig die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, wurde durch das Ingenieurbüro Heinzemann, Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Das Anlegen des erforderlichen Regenrückhaltebeckens wird durch die Darstellung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB in der 123. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet.

### **5.4 Grünflächen**

Innerhalb des Änderungsbereiches ist die Neuanlage eines Spielplatzes vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung wird in der 123. Flächennutzungsplanänderung eine Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt.

## 5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll das für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken (RBB) naturnah angelegt werden. Die vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken wird folglich neben der Darstellung als Fläche für die Abwasserbeseitigung auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • **Verkehrerschließung**

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegend Planstraßen, welche an die Hauptstraße (L 824) anschließen.

### • **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Nuttel, Abzw. Dingsfelder Weg", die von den Linien 330, 333, 334, 349 und 370 bedient wird. Die Linie 330 verkehrt im Halbstunden - Takt in Richtung Oldenburg. Die Linien 333, 334 und 349 sind ausschließlich und die 370 ist vor- wiegend 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).

### • **Schmutzentsorgung**

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**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch das Ingenieurbüro Heinzelmann ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Demnach ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland gestellt.

### • **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes 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 (Leerroh-

re, § 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.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

**Rechtsgrundlagen für diese Flächennutzungsplanänderung 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)

### 7.2 Verfahrensübersicht

Verfahrensablauf	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Verwaltungsausschuss	20.04.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	02.06.2020 13.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsunterrichtung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	10.06.2020 10.06.2020 – 17.06.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)	17.06.2020
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	03.05.2021

gem. § 3 (2) BauGB durch Verwaltungsausschuss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	12.05.2021 14.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	06.05.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	14.05.2021 – 14.06.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Rat	

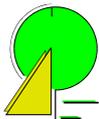
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Verwaltungsausschuss am ..... die Offenlage der 123. Flächennutzungsplanänderung beschlossen hat.

Gemeinde Wiefelstede, .....

.....  
Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 123. Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner 

Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

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