

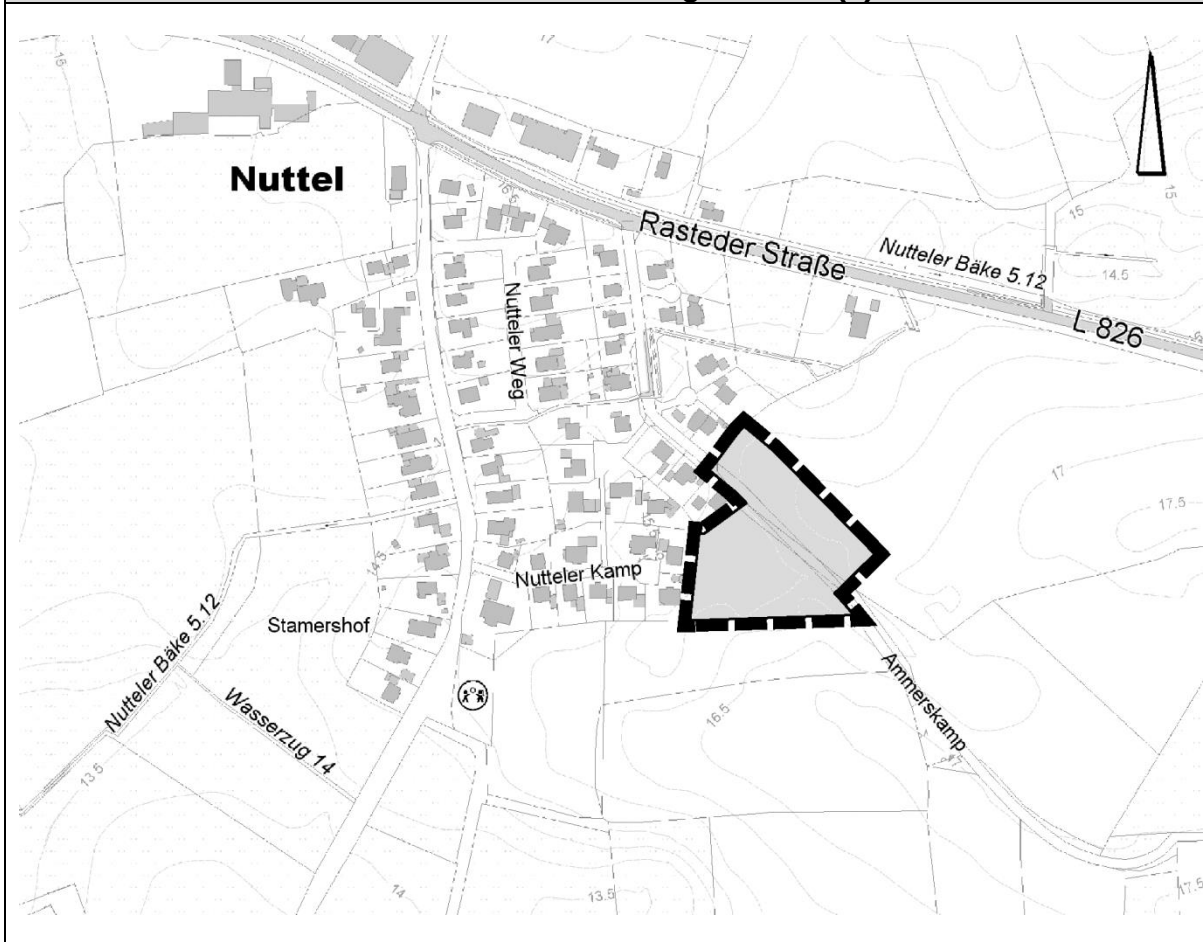
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 91 I

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

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO



Übersichtsplan

Begründung mit Umweltbericht

Endfassung

April 2022

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
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB...	5
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	6
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	8
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	9
3.2	Relevante Abwägungsbelange	11
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	11
3.2.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	12
3.2.3	Verkehrliche Belange	13
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	13
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft	14
3.2.6	Belange der Landwirtschaft	16
3.2.7	Belange des Waldes.....	16
3.2.8	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000	19
3.2.9	Belange des Denkmalschutzes	20
3.2.10	Klimaschutz	20
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	20
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.3	Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche.....	21
4.4	Mindestgrundstücksgröße	21
4.5	Begrenzung der Wohneinheiten	21
4.6	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	22
4.7	Oberflächenentwässerung	22
4.8	Grünordnerische Maßnahmen.....	22

4.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
4.10	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO	24
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	26
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	26
5.2	Ver- und Entsorgung	26
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	27
TEIL II:	UMWELTBERICHT	28
1.	EINLEITUNG	28
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	28
1.2	Ziele des Umweltschutzes	28
1.2.1	Prioritäre Ziele des Umweltschutzes	28
1.2.2	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes	30
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes	33
1.3.1	Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet	35
1.3.2	Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG	35
1.3.3	Artenschutzrechtliches Fazit	37
1.4	Waldbelange	37
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	37
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	37
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	37
2.1.2	Fläche und Boden	39
2.1.3	Wasser	40
2.1.4	Klima und Luft	40
2.1.5	Landschaft	41
2.1.6	Mensch	41
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	42
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	42
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	42
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	43
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	44
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser	44
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	44
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	44
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	44
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	45
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	45

2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	45
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	45
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	46
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	50
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	51
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	51
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	51
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	52
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	53
ANHANG: BIOTOPTYPENPLAN UND NUTZUNGEN.....		58

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

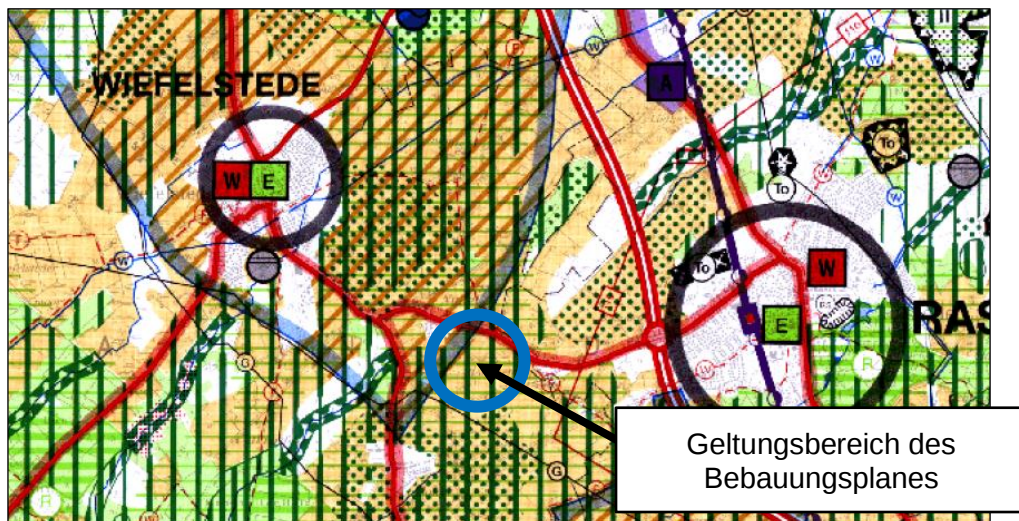
➤ Landesraumordnungsprogramm

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 Bauleitplanungen 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 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 mittleren 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, neue Wohngebiete auch in den dörflichen Ortsteilen auszuweisen. Mit der vorliegenden Planung werden Wohngrundstücke in einem geringen Umfang für die Eigenentwicklung in Nuttel geschaffen. Im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsflächen sollen entsprechend dem Wohnbauflächenentwicklungskonzept dörflich strukturierte Wohngrundstücke entstehen. Durch die ca. 0,9 ha große Erweiterung wird die vorhandene Siedlungsentwicklung arrondiert. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße „Ammerskamp“ gesichert.

Vorgesehen ist eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit max. zwei Wohnungen. Die Grundstücke sollen gemäß Konzeption im Norden über eine Mindestgröße von rund 600 m² verfügen. Im Süden des Plangebietes sind größere Grundstücke mit Größen von 900 m² vorgesehen. Insgesamt können durch diese Planung 7 neue Grundstücke geschaffen werden. Grundsätzlich sollen auch Doppelhäuser auf Grundstücken von mindestens 450 m² ermöglicht werden. In diesem Fall könnten dann auch mehr Grundstücke entstehen. Optional ist eine verkehrliche Anbindung für eine Siedlungserweiterung nach Nordosten vorgesehen.



Konzept (NWP, Stand: November 2020).

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 angrenzenden 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 Abstandsfordernung (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 OQWV 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.

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

Im Zuge des Verfahrens der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Bürger im Namen des BUND – Kreisgruppe Ammerland eine Stellungnahme zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben.

Die kritische Sicht des BUND auf die Siedlungserweiterung des Ortsteil Nuttel – auch unter dem Gesichtspunkt der Neuausweisung des Bebauungsplan-Gebietes „Grote Placken“ in nördlicher Richtung am Ortsrand von Wiefelstede – wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Wiefelstede ist die Problematik des Freiflächenverlustes und deren Folgen bewusst. Zur Gewährleistung des Bedarfs an Wohnbebauung stellt die Gemeinde dennoch den Bebauungsplan auf, um in Ergänzung des vorhandenen Baugebietes an der Straße „Ammerskamp“ die Eigenentwicklung des Ortsteils Nuttel zu gewährleisten und um auch in kleineren Orten mit guter infrastruktureller Anbindung erschwinglichen Wohnraum anbieten zu können.

Die Hinweise zur Erweiterung der textlichen Festsetzungen wurden zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis wurde den nachfolgenden Anregungen nicht entsprochen.

- Photovoltaik-Anlagen: *Es wird sich gegen eine verpflichtende Festsetzung der Nutzung regenerativer Energien ausgesprochen. Hierbei wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01. November 2020 verwiesen. In § 10 Abs. 1 GEG heißt es: „Wer ein Gebäude errichtet, hat dies als Niedrigstenergiegebäude nach Maßgabe von Absatz 2 zu errichten“. Der Absatz 2 besagt, dass das Gebäude so zu errichten ist, dass „[...] 3. der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien nach Maßgabe der §§ 34 bis 45 gedeckt wird“ (§ 10 Abs. 2 Nr. 3 GEG). Das GEG verpflichtet somit Bauherren dazu, mindestens eine Form von erneuerbaren Energien zum Heizen zu nutzen. So können neben Photovoltaik-, Solarwärme- und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen ebenso Anlagen zur erneuerbaren Fern- und Abwärme errichtet werden. Um den Bauherren jedoch einen gewissen Spielraum bei der*

Art der erneuerbaren Energie überlassen zu können, wird die Art der erneuerbaren Energie nicht verpflichtend festgesetzt.

Die Möglichkeit der Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen wird durch diese Bauleitplanung nicht eingeschränkt. In den örtlichen Bauvorschriften für die Allgemeinen Wohngebiete gelten Vorgaben zur Dachneigung, die die Errichtung von PV-Anlagen nicht grundsätzlich ausschließen. Zur Berücksichtigung von Maßnahmen des Klimaschutzes sind Ausnahmen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien möglich.

- Gebäudebegrünung: *Die Anlage von Gründächern im Plangebiet ist nicht ausgeschlossen und Ausnahmen für Flachdächer auf Garagen und Nebengebäuden zulässig. Weitergehende Festsetzungen zur Dachausführung werden vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen gesetzlichen Regelung in § 32a NBauO nicht für erforderlich und auch nicht für sinnvoll gehalten.*
- Beleuchtung: *Der Anregung wird nicht gefolgt und keine Festsetzung aufgenommen. Die Anregung wird auf Umsetzungsebene beachtet, in der Regel erfolgt die Ausstattung neuer Baugebiete heutzutage mit entsprechend „smarten“ Lampen.*

Dem Hinweis, den unter Nr. 5 aufgeführten Hinweis als textliche Festsetzung (Nr. 7 „Oberflächenentwässerung“) aufzunehmen, wird entsprochen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 wurde auf Anregung des BUND um eine Vermeidung wasserundurchlässiger Befestigungsmöglichkeiten für Zufahrten ergänzt.

Die Hinweise zum Waldausgleich wurden zur Kenntnis genommen. Die Flächen und Maßnahmen zu den geplanten Ersatzaufforstungen sind mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Auch im Umfeld der geplanten Maßnahmen sind Wälder ausgebildet und auch im Norden grenzen beidseitig an die Nutteler Bäke an. Der Empfehlung, den Bergahorn als Gehölzvorschlag für die Kompensation zu entfernen, wurde gefolgt.

Aufgrund einer neuen Datenlage im Laufe des Planungsprozesses wurde der Landschaftsrahmenplan 2021 ausgewertet und der Umweltbericht redaktionell angepasst.

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

Im Zuge der parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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.

- Die untere Wasserbehörde äußerte Bedenken zur Leistungsfähigkeit der [Nutteler] Bäke bei Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken mit einem Rigolen- und Kastensystem durch die Eigentümer. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Abstimmungstermin mit der Ammerländer Wasseracht und der EWE Wasser GmbH hat die Unbedenklichkeit für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergeben.

- Die Hinweise der Abfallbehörde zum Rückfahrverbot von Müllfahrzeugen sowie der Pflicht zum Verbringen der Abfallbehälter an vorwärts befahrbare Straßen wird zur Kenntnis genommen und deklaratorisch in die Begründung aufgenommen.
- Die Hinweise der Immissionsschutzbehörde zur Berechnungsgrundlage RLS19 sowie zu fehlenden Aussagen zum Schutz eines gesunden Nachtschlafes wurden zur Kenntnis genommen. Die Lärmfestsetzungen wurden entsprechend ergänzt.
- Die redaktionellen Korrektur-Hinweise wurden in den Planunterlagen entsprechend übernommen (Wortlaut Festsetzungen, Planzeichen, TKG).
- Der Umweltbericht wurde redaktionell ergänzt bzw. korrigiert (Lärmimmissionen, Lage des Plangebietes, Kompensation).

Die Ammerländer-Wasseracht äußerte erneut Bedenken hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers II. Ordnung Nutteler Bäke (Wzg-Nr. 5.12) und regte die Erstellung eines Gesamt-Entwässerungskonzeptes für den Ortsteil Nuttel an.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Am 18.03.2022 hat ein Ortstermin mit dem Geschäftsführer der Wasseracht, dem Entwässerungsplaner und der Gemeinde Wiefelstede stattgefunden. Im Ergebnis werden der Bauleitplanung und dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Heinzelmann vom 23.02.2021 unter Beachtung der nachfolgenden Auflagen und Hinweise zugestimmt. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

- *Vor dem Hintergrund der erforderlichen Klimafolgenanpassung in Kombination mit der prekären Entwässerungssituation innerhalb der Ortschaft Nuttel sind bei zusätzlichen Versiegelungen und geplanten Einleitungen aus versiegelten Gebieten oberhalb der Ortschaft besondere Vorkehrungen zum Überflutungsschutz der Ortschaft zu treffen. Die Berechnung und Dimensionierung der dezentralen Entwässerungseinrichtungen auf den privaten Grundstücken erfolgt daher mit einer Jährlichkeit von $n = 30$, um die Wahrscheinlichkeit des Anspringens der Notüberläufe und damit verbundener ungedrosselter Abflüsse aus dem Plangebiet auf ein aus fachlicher Sicht vertretbares Maß zu reduzieren.*
- *Die von der AWA geforderte Gesamtbetrachtung für die Überflutungssicherheit der Ortschaft Nuttel wird seitens Gemeinde Wiefelstede dahingehend umgesetzt, dass in einem ersten Schritt sofort umsetzbare Maßnahmen zur Entschärfung des Überflutungsrisikos ermittelt und im Zuge der Erschließung des Plangebietes realisiert werden. Hierzu zählen u.a. der Einbau von Drosseleinrichtungen in den dem Verbandsgewässer zufließenden Regenwasserkänen und der Einbau von Stauwehren im Verbandsgewässer. Die Einzelmaßnahmen sind im Vorfeld mit der AWA abzustimmen.*
- *Nach Beobachtung der Wirksamkeit der Sofortmaßnahmen werden ggf. bei Bedarf in einem zweiten Schritt weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der Entwässerungssituation innerhalb der Ortschaft Nuttel erarbeitet.*
- *Für die geplanten Maßnahmen (Einleitungen in Gewässer/Grundwasser) sind beim Landkreis Ammerland rechtzeitig wasserrechtliche Erlaubnisse einzuholen.*

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.

Für die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) sowie Glasfaser Nordwest GmbH ergaben sich keine Betroffenheiten durch die Planung.

Leitungsträger

Die EWE NETZ 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 auf Umsetzungsebene beachtet. Die Planunterlagen enthalten Hinweise auf den Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen.

Der OOWV und die EWE Wasser GmbH erhielten ihre Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung aufrecht. Von Seiten der EWE Wasser GmbH (vertreten durch hanse-Wasser Bremen GmbH) wurde darauf hingewiesen, dass die Kläranlage bereits zu 100 % ausgelastet sei und die Kapazitätsgrenze des Kanalnetzes zukünftig erreicht würde. *Am 29.03.2022 fand ein Gespräch mit Vertretern der EWE Wasser GmbH und der Gemeindeverwaltung statt. Im Ergebnis wurde beschlossen, zeitnah die Planungen aufzunehmen, um die Kläranlage Wiefelstede – auch im Sinne einer weiteren Gemeindeentwicklung – zukunftsfähig zu machen. Hierfür wird die EWE Wasser GmbH ein Planungsbüro suchen, um die Verbesserungsmöglichkeiten eruieren zu lassen. Für das Baugebiet „Nuttel, Ammerskamp“ bestehen vor dem Hintergrund dieses weiteren, gemeinsamen Vorgehens zunächst keine Bedenken mehr seitens der EWE Wasser GmbH.*

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 Vorsorgege- bieten für Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftli- chen 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 Arrondie- rung bereits bestehender Wohnbaulandflächen an. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflä- chen 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 [sol- len].“ (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 Wohn- zwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Um- widmungssperrklausel).

Der Bedarf nach neuen Wohnnutzungen ist im Gemeindegebiet sowie in den jeweiligen Ort- schaften gegeben. Im Zuge des demografischen Wandels, der damit einhergehenden steigen- den Haushaltsanzahl, einer stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf sowie einem zunehmen- den 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 Ge-

meinde 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.

Am 18.03.2022 hat ein Ortstermin mit dem Geschäftsführer der Wasseracht, dem Entwässerungsplaner und der Gemeinde Wiefelstede stattgefunden. Im Ergebnis werden der Bauleitplanung und dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Heinzelmann vom 23.02.2021 unter Beachtung der nachfolgenden Auflagen und Hinweise zugestimmt:

- Vor dem Hintergrund der erforderlichen Klimafolgenanpassung in Kombination mit der prekären Entwässerungssituation innerhalb der Ortschaft Nuttel sind bei zusätzlichen Versiegelungen und geplanten Einleitungen aus versiegelten Gebieten oberhalb der Ortschaft besondere Vorkehrungen zum Überflutungsschutz der Ortschaft zu treffen. Die Berechnung und Dimensionierung der dezentralen Entwässerungseinrichtungen auf den privaten Grundstücken erfolgt daher mit einer Jährlichkeit von $n = 30$, um die Wahrscheinlichkeit des Anspringens der Notüberläufe und damit verbundener ungedrosselter Abflüsse aus dem Plangebiet auf ein aus fachlicher Sicht vertretbares Maß zu reduzieren.
- Die von der AWA geforderte Gesamtbetrachtung für die Überflutungssicherheit der Ortschaft Nuttel wird seitens Gemeinde Wiefelstede dahingehend umgesetzt, dass in einem ersten Schritt sofort umsetzbare Maßnahmen zur Entschärfung des Überflutungsrisikos ermittelt und im Zuge der Erschließung des Plangebietes realisiert werden. Hierzu zählen u.a. der Einbau von Drosseleinrichtungen in den dem Verbandsgewässer zufließenden Regenwasserkanälen und der Einbau von Stauwehren im Verbandsgewässer. Die Einzelmaßnahmen sind im Vorfeld mit der AWA abzustimmen.
- Nach Beobachtung der Wirksamkeit der Sofortmaßnahmen werden ggf. bei Bedarf in einem zweiten Schritt weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der Entwässerungssituation innerhalb der Ortschaft Nuttel erarbeitet.

- Für die geplanten Maßnahmen (Einleitungen in Gewässer/Grundwasser) sind beim Landkreis Ammerland rechtzeitig wasserrechtliche Erlaubnisse einzuholen.

➤ **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.

Am 29.03.2022 fand ein Gespräch mit Vertretern der EWE Wasser GmbH und der Gemeindeverwaltung statt. Im Ergebnis wurde beschlossen, zeitnah die Planungen aufzunehmen, um die Kläranlage Wiefelstede – auch im Sinne einer weiteren Gemeindeentwicklung – zukunftsfähig zu machen. Hierfür wird die EWE Wasser GmbH ein Planungsbüro suchen, um die Verbesserungsmöglichkeiten eruieren zu lassen. Für das Baugebiet „Nuttel, Ammerskamp“ bestehen vor dem Hintergrund dieses weiteren, gemeinsamen Vorgehens zunächst keine Bedenken mehr seitens der EWE Wasser GmbH.

➤ **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.

In 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 autochthone Forst-

ware 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
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

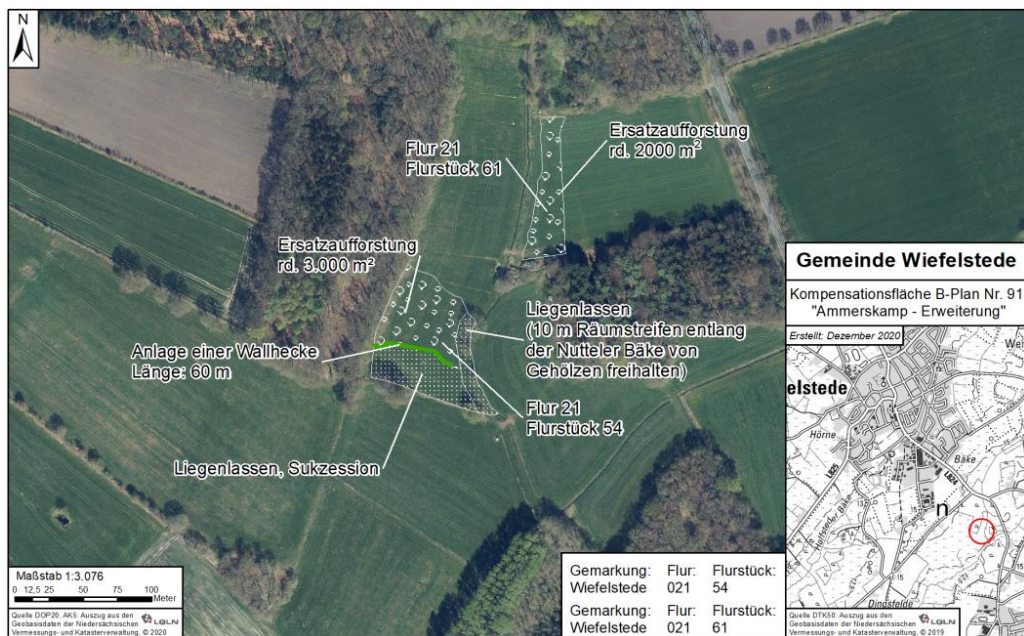


Abbildung: Ausgleichsflächen zum Waldausgleich und zur Eingriffsregelung

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 1.977 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 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.

➤ 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 Oberflächenentwässerung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken durch Veranlassung des jeweiligen Grundstückseigentümers mit einem Rigolen- und Kastensystem zu versickern, um eine schadlose Oberflächenentwässerung zu gewährleisten.

4.8 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.

4.9 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.
- 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 Zeile	1 Lärmpegelbereich	2 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 **Zulassungsverfahren** 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. 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 Verkehrsgereusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sichergestellt werden kann.

- Im Bereich mit Beurteilungspegeln zur Nachtzeit von mehr als 45 dB(A) sind schutzbedürftige Räume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ kann die Anlegung schutzbedürftiger Räume in den betroffenen Bereichen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite erfolgen.

4.10 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.

Es ist auf eine versickerungsfähige Ausführung der Zufahrten und der Stellplätze zu achten und Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen zu vermeiden.

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 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.

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 m ²
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.

Gemäß § 16 der DGUV-Vorschrift Nr. 44 (Müllbeseitigung) sind Aufstellplätze für Mülltonnen grundsätzlich vorwärts anzufahren. Der Einsatz von Assistenzsystemen erlaubt daher auch keine planmäßigen Rückwärtsfahrten, sondern erleichtert dem Fahrer ungeplante Rückwärtsfahrten. Zur Vermeidung von Rückwärtsfahrten sind die zur Leerung vorgesehenen Mülltonnen an der nächsten im Plangebiet vorwärts zu befahrenden Straße im Plangebiet bereitzustellen.

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 § 146 Abs. 2 S. 2 TKG n. F. (Telekommunikationsgesetz)).

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 werden 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 Neuauufstellung 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 Neuauufstellung 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 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 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 Schippstroth 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
Baugesetzbuch	
§ 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.	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.

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

<i>§ 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 ...</i>	Durch das geplante Wohngebiet wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.
<i>§ 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.</i>	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.
<i>§ 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.</i>	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.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<i>§ 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</i> ▶ <i>die biologische Vielfalt,</i> ▶ <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> ▶ <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <i>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</i> <i>§ 30 (1) Gesetzlich geschützte Biotope: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt.</i>	Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergibt sich aus dem Waldbestand und der Ackerfläche. 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. 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. 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 Gewässer- und Luftverunreinigungen 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 **grenzt an das** Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“, Schutzzone IIIB an. Eine Beeinträchtigung **auf das angrenzende Gebiet** 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) **sind unter Beachtung der Vorkehrungen zum Lärmschutz nicht zu erwarten.**

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

Angrenzend an den Siedlungsbereich von Nutteln wird ein Gebiet „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft“ und „Sicherung von Wallheckengebieten“ dargestellt. Zum Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft sind nur Hinweise an die Landwirtschaft zu Schutz und Pflege von Wallheckengebieten herausgestellt.

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, Fortschreibung 2021.

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 92/43/EWG 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 Lebensraumansprüche 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.

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

□ **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 sich 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 (Orts-termin 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.

Gemäß Landschaftsrahmenplan handelt es sich nicht um ein Gebiet hoher oder sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz.

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 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

¹¹ Siehe Anlage: Biotoptypenkarte

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

☐ **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 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.

☐ 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

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)

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 freizeitlichen 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.

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 **nördlich** 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.

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 an Plangebietsgrenzen 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 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. Aufgrund der rd. 125 m entfernten Rasteder Straße werden für Neubauten bzw. Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Lärmschutz festgesetzt.

In der Nachbarschaft werden 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.

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 sorgsamen 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	<i>ohne Wertung</i>	<i>Erhalt</i>
Sandacker (ehemals Wald, s.o.)*	AS (WPS/WXH)	2.981	1	2.981
Baum-Wallhecke**	HWB	88	<i>ohne Wertung</i>	<i>gesonderter Ausgleich</i>
Sandacker	AS	3.564	1	3.564
Weg	OVW	810	0	0
		9.440		6.545

*: 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)	128	1	128
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB	1.997	<i>ohne Wertung</i>	<i>Erhalt</i>
		9.440	4.568

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 **1.977 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).

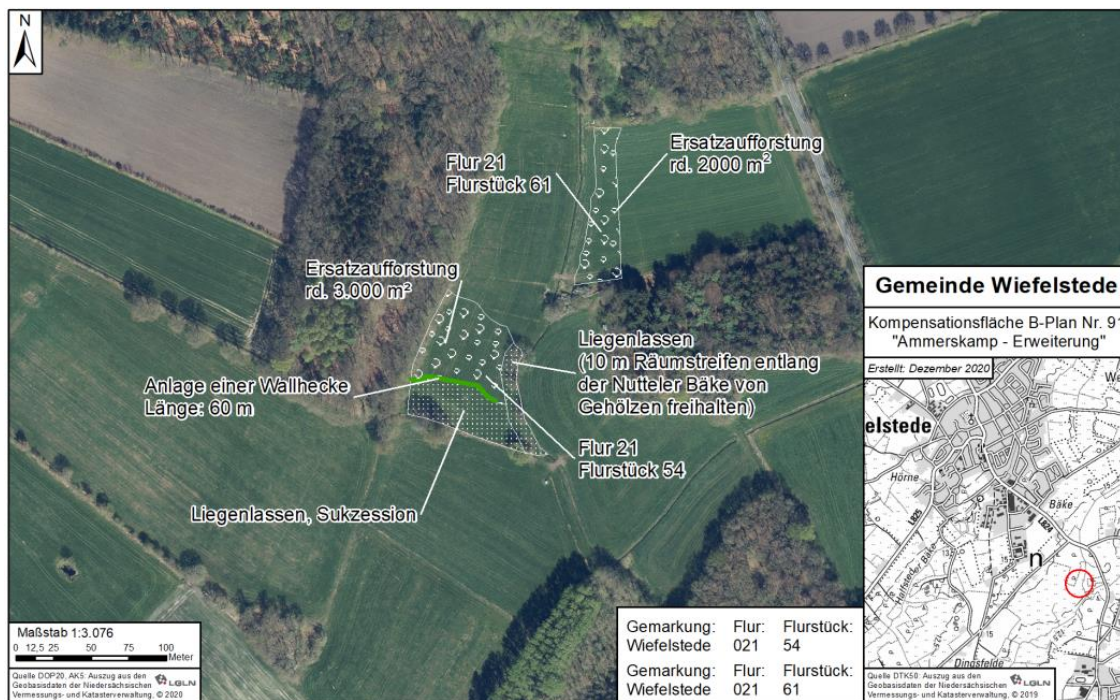


Abbildung: Ausgleichsflächen Flurstücke 54 und 61 der Flur 21, Gemarkung Wiefelstede

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 vorhandenen Waldflächen. An der westlichen Seite grenzt die Fläche an die Nutteler Bäke.

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)

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

➤ Fazit zur Eingriffsbilanzierung und zum Waldausgleich

Das Kompensationsdefizit **1.977 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, Fortführung, 2021

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 „Ammerskamp - 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 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 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 **1.977 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.
- Landkreises Ammerland: Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung, 2021.

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	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	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	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	x	o	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	x	o	x	Mit der Planung entfallen Ackerland und Waldanteile mit klimaausgleichender Funktion. Aufgrund der Kleinflächigkeit werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Keine erheblichen Auswirkungen

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	
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	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	o	x	x	x	o	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 Schutzzielen 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	o	o	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärmimmissionen, jedoch sind betriebsbedingt keine relevanter Lärmemissionen zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Verlust von Ackerland und Wald.
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über vorhandene Straße: „Ammerskamp“.

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	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Im Landschaftsrahmenplan sind für das Plangebiet keine Entwicklungsziele definiert.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	

Anhang: Biotoptypenplan und Nutzungen