

An die
Mitglieder
des Bau- Umwelt und Klimaausschusses
der Gemeinde Wiefelstede

nachrichtlich an alle übrigen Ratsmitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nächste öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Bau- Umwelt- und Klimaausschusses
findet am

**Montag, 02.05.2022, um 17:00 Uhr, in der Mensa der Oberschule
Wiefelstede, am Breeden 7 – 9, 26215 Wiefelstede**

statt.

TAGESORDNUNG:

- 1 Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder
- 3 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 4 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
- 5 Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Genehmigung der Niederschrift vom
- 8 132. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 91 I);
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger sowie von privater Seite
b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B/2025/2022

Öffnungszeiten Rathaus:
montags - freitags von 08:30 - 12:00 Uhr;
donnerstags 14:00 - 17:30 Uhr
zusätzliche Öffnungszeiten Bürgerbüro
samstags von 10:00 – 12:00 Uhr
Weitere Termine für Bürgerbüro und Rathaus
nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
LzO Rastede
Raiffeisenbank Wiefelstede
OLB Wiefelstede

Internet:
<http://www.wiefelstede.de>

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

Gläubiger-ID:
DE78ZZZ000000081306

BIC
SLZODE22XXX
GENODEF1OL2
OLBODEH2XXX

- 9 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I, Allg. Wohngebiet in Nuttel - Ammerskamp
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/2024/2022
- 10 Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 76 II "Allg. Wohngebiet in Ofenerfeld" beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/2026/2022
- 11 Aufhebung der Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Westerholtsfelde, Firma Hoppmann
Vorlage: B/2027/2022
- 12 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbegebiet Westerholtsfelde/Blohweg“;
a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/2028/2022
- 13 Einwohnerfragestunde
- 14 Anfragen und Anregungen
- 15 Schließung der öffentlichen Sitzung

Um Teilnahme an der Sitzung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Pieper

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2025/2022

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

132. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 I);

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

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	02.05.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	16.05.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	11.07.2022	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.06.2021 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 132. Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 132. Flächennutzungsplanänderung lag in der Zeit vom 11.01.2022 bis einschließlich 11.02.2022 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 03.01.2022. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der vorgenannten Zeit auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2022 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Entwurf der 132. Flächennutzungsplanänderung einschließlich der Anlagen sind beigelegt. Die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind farblich gekennzeichnet.

Zu diesen TOP wird Frau Kunzmann, NWP hinzugeladen.

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter stellt der Rat die 132. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.**

Anlagen:

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

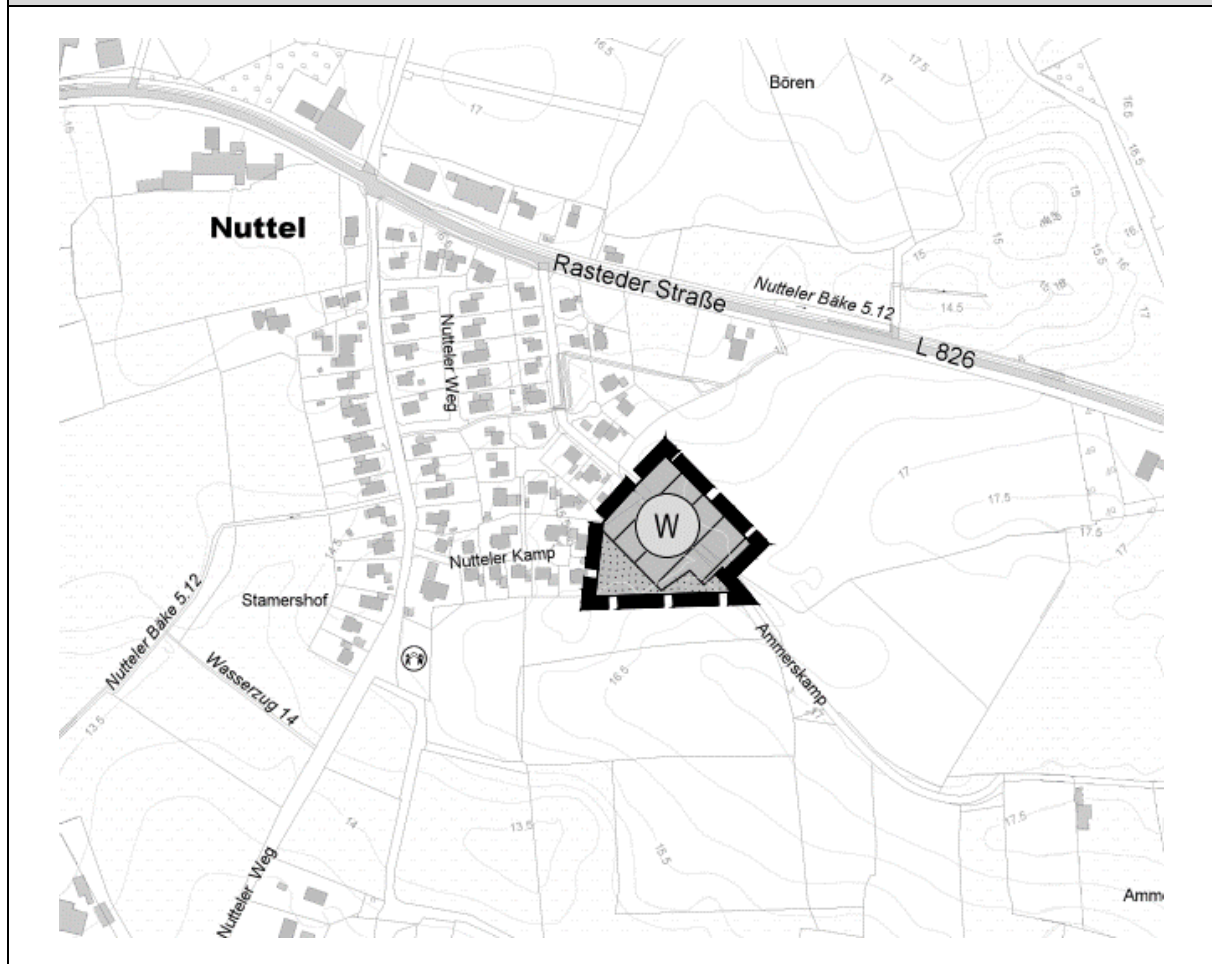
Jessica zu Jeddelloh
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

132. Änderung des Flächennutzungsplanes



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 der Flächennutzungsplanänderung	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	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	5
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	7
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	8
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	9
3.2.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	9
3.2.3	Verkehrliche Belange	10
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft	11
3.2.6	Belange der Landwirtschaft	13
3.2.7	Belange des Waldes.....	13
3.2.8	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000	15
3.2.9	Belange des Denkmalschutzes	16
3.2.10	Klimaschutz	16
4.	INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	17
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	17
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	17
5.2	Ver- und Entsorgung	17
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	18
TEIL II:	UMWELTBERICHT	19
1.	EINLEITUNG.....	19
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	19
1.2	Ziele des Umweltschutzes	20

1.2.1	Prioritäre Ziele des Umweltschutzes.....	20
1.2.2	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	21
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes.....	24
1.3.1	Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet.....	26
1.3.2	Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG	26
1.3.3	Artenschutzrechtliches Fazit.....	27
1.4	Waldbelange	28
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	28
2.1.2	Fläche und Boden	30
2.1.3	Wasser	31
2.1.4	Klima und Luft	31
2.1.5	Landschaft.....	32
2.1.6	Mensch.....	32
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	33
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	33
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	33
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	35
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser	35
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	35
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	35
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	35
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	36
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	36
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	36
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	36
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	37
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	41
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	42

3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	42
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	42
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	43
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	44
ANHANG: BIOTOPTYPENPLAN UND NUTZUNGEN.....		49

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

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

1.2 Rechtsgrundlagen

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

1.3 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

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

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

1.5 Planungsrahmenbedingungen

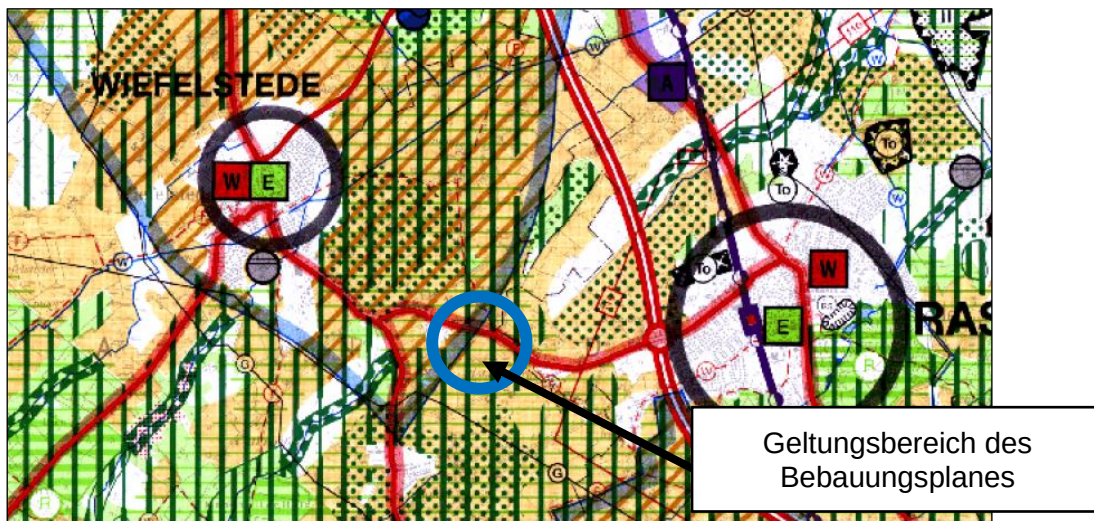
➤ Landesraumordnungsprogramm

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

➤ Regionales Raumordnungsprogramm

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

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



➤ **Flächennutzungsplan**

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

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

➤ **Bebauungspläne**

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

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

➤ **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

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

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

2. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

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

Die Ergebnisse der Abwägungsprozesse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

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

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

Im Zuge der parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen zur 132. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

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

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

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

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

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

- Der Hinweis des LK, das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken mit einem Rigolen- und Kastensystem durch die Eigentümer versickern zu lassen, wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Begründung wurde in Kap. 1.5 hinsichtlich der raumordnerischen Situation konkretisiert.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Niedersächsischen Landesforsten gaben ausführliche Hinweise zum Umgang mit dem 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 keine Stellungnahmen zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben.

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 132. Flächennutzungsplan-Änderung vorgebracht.

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 redaktionellen Korrektur-Hinweise wurden in den Planunterlagen entsprechend übernommen (Verfahrensvermerk Planzeichnung, 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 Eibau 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 Glasfaser Nordwest GmbH ergaben sich keine Betroffenheiten durch die Planung.

Leitungsträger

Der OOWV erhielt seine Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung aufrecht.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

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

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

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

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

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

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

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

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

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

3.2.3 Verkehrliche Belange

➤ Verkehr

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

➤ ÖPNV

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

Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Verkehrslärm

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

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

Gewerbelärm

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

Landwirtschaft (Geruchsimmissionen)

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

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

➤ **Oberflächenentwässerung**

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

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

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

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

Bezüglich des von der Ammerländer Wasseracht angeregten Gesamtkonzeptes hat die Gemeinde Rücksprache mit der Ammerländer Wasseracht gehalten. Demnach wird ein Gesam-

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

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 zusätzlichen Wohnbauflächen nur eine relativ geringfügige Versiegelung ausgelöst wird, werden Auswirkungen auf den Grundwasserschutz nicht erwartet.

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

3.2.6 Belange der Landwirtschaft

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

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

3.2.7 Belange des Waldes

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

„Eines besonderen Schutzes und der Pflege bedürfen die Waldränder mit ihrer erhöhten Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren als Übergänge zwischen dem Inneren des Waldes zu der offenen Feldflur bzw. zu nahen Siedlungsbereichen. Waldränder haben zudem eine wichtige Klima- und Artenschutzfunktion. Als Orientierungswert zur Wahrung dieser Funktionen ist ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet und kann bei Planungen zugrunde gelegt werden. Dieser Abstand dient

zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung [...] (Erläuterungen zum LROP 2017, S. 143).

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

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

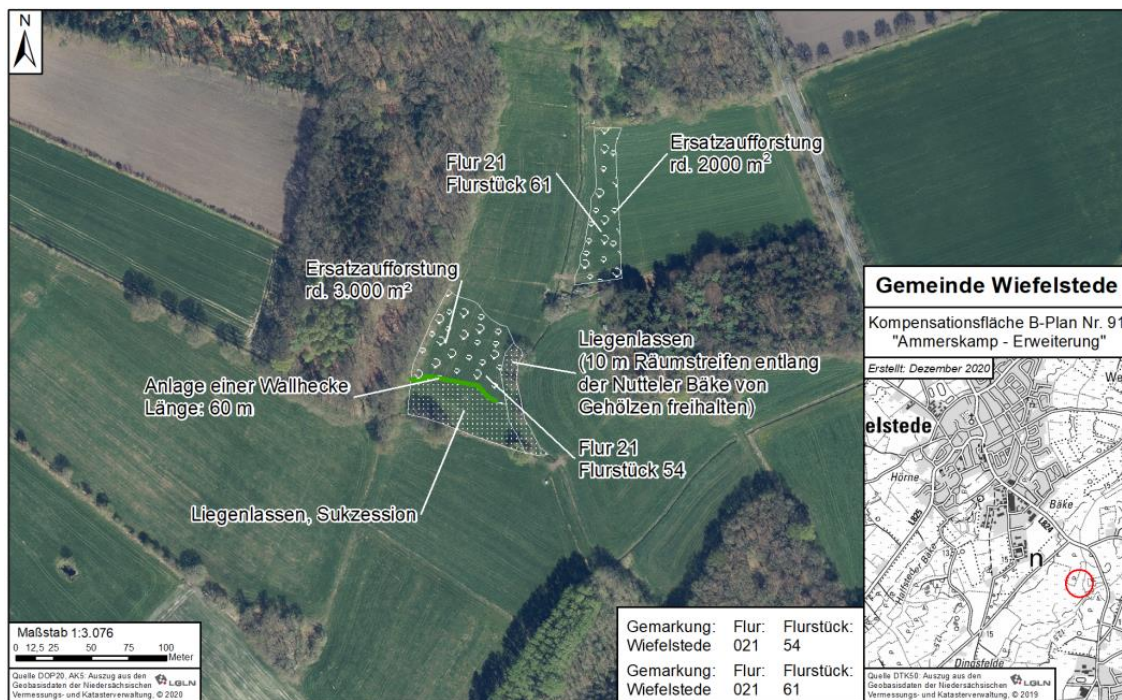


Abbildung: Ausgleichsflächen zum Waldausgleich und zur Eingriffsregelung

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

➤ Eingriffsregelung

Durch die Planung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 91 I ein Kompensationsdefizit von **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 Änderungsbereichs. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura 2000-Gebiete liegen über 5 km vom Änderungsbereich entfernt.¹ Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten ausgegangen.

3.2.9 Belange des Denkmalschutzes

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

3.2.10 Klimaschutz

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

Die 132. Änderung des Flächennutzungsplanes trifft in diesem Sinne Darstellungen zum Erhalt und von Gehölzen und widerspricht den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die Neuaufstellung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und großräumiger Zusammenhänge. Außenbereichsflächen werden lediglich in geringem Umfang in Anspruch genommen und die vorhandene Waldfläche planerisch entwidmet und auf Bebauungsebene größtenteils zum Erhalt festgesetzt. Die kleinräumigen Verluste von Gehölzen durch die Ausweisung von Wohnbauflächen werden wertgleich kompensiert.

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

4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

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

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

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

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

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

5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/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	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

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

Ausarbeitung der 132. FNP-Änderung



NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

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

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

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

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

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

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Prioritäre Ziele des Umweltschutzes

(1) Ziele der Raumordnung

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1996 (RROP) des Landkreises Ammerland ist nach der Verlängerung vom 21.03.2007 am 07.06.2017 abgelaufen. Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufrstellung 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 Neuaufrstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

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

(2) Natura 2000 und sonstige Schutzgebiete

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ziele des Artenschutzes

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

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

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

1.2.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

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

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

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
<i>§ 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.</i>	Mit der 132. FNP-Änderung und der Aufstellung des B-Plans Nr. 91 I wird die Neuausweisung für ein Allgemeines Wohngebiet an bereits bebaute Siedlungsbereiche vorbereitet; Maßnahmen zur Innenentwicklung werden nicht umgesetzt. Dem Klimaschutz wird in Teilflächen durch die Übertragung von Waldfläche in den B-Plan als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB und durch randliche Anpflanzung von Gehölzen entsprochen.
<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 werden eine Waldfläche und eine Anpflanzfläche festgesetzt.
<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>	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.
§ 30 (1) Gesetzlich geschützte Biotope: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt.	Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Durch die Planung wird eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche vorbereitet, wodurch es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte kommt. Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Im Plangebiet ist aufgrund der geringen GRZ von 0,3 nicht mit einer erheblichen Änderung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Rigolen-Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken. Eine erhebliche Änderung des Wasserhaushalts wird mit der Planung nicht ausgelöst. Das Plangebiet 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 den Änderungsbereich einwirken. Allerdings werden in der Nachbarschaft Flächen landwirtschaftlich genutzt, wodurch es zu zeitlich begrenzten Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen kann. Bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und zu tolerieren.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

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

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

Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan⁵

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,

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

⁵ Landkreis Ammerland: Landschaftsrahmenplan, 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.

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

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

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

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

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

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

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

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

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) können Offenlandarten im Änderungsbereich aufgrund der Siedlungsnähe, der Vertikalstrukturen sowie der querenden Straße mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten auszuschließen, da keine Gebäude im Änderungsbereich vorhanden sind. Die älteren Baumbestände (Eichen) der Wallhecke im Süden und Norden des Änderungsbereichs 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 der Änderungsbereich durch die aktuelle Nutzung (Ackerfläche, Weg, Fußballplatz) und die angrenzende Wohnbebauung bereits intensiven Störungen ausgesetzt ist, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

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

3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

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

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

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

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

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

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

1.4 Waldbelange

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

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

□ Derzeitiger Zustand

Pflanzen

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

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

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

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

Tiere

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

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

11 Siehe Anlage: Biotoptypenkarte

Biologische Vielfalt

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

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

☐ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

2.1.2 Fläche und Boden

☐ **Derzeitiger Zustand**

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

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

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

☐ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

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

2.1.3 Wasser

☐ Derzeitiger Zustand

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

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

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

☐ Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.4 Klima und Luft

☐ Derzeitiger Zustand

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

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

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

☐ Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Landschaft

☐ Derzeitiger Zustand

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

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

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

Die Eigenart und Schönheit der Landschaft ist im Änderungsbereich bei äußerer Betrachtung noch weitgehend wie in der freien Landschaft vorhanden. Allerdings weist der Wald aufgrund der Gartenabfälle, der 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 Änderungsbereich unterliegt daher bereits einer Vorbelastung.

☐ Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.6 Mensch

☐ Derzeitiger Zustand

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

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

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

☐ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

☐ **Derzeitiger Zustand**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

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

Die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet ist als Sachgut zu benennen.

☐ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

☐ **Derzeitiger Zustand**

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

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

☐ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

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

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

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

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

2.2.3 Auswirkungen auf Wasser

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

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokal-klimatischen Bedingungen auszugehen. Durch den Teilerhalt des Waldbestands als darge-stellte Grünfläche bzw. im B-Plan als festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträu-chern und der Neuanpflanzung von Gehölzen ist keine nachteilige Beeinträchtigung der Luft-qualität zu erwarten. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der geringen Grundflä-chenzahl ist von erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Luftqualität und das Klein-klima nicht auszugehen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Der Siedlungsrand von Nuttel wird durch die Planung weiter Richtung Südosten erweitert. Da nur ein Teil des Waldbestandes überplant wird, entsteht insbesondere aus süd-, südöstlicher Richtung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Um die Auswirkungen aus dem Nor-den zu mindern, werden randliche Eingrünungsmaßnahmen im B-Plan festgesetzt. Die orts-bildprägenden Baumbestände auf den Wallhecken bleiben durch die Planung unbeeinträch-tigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung wird daher nicht erwartet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Einwirkende Immissionen

Gewerbeimmissionen wirken auf den Änderungsbereich nicht ein. Aufgrund der rd. 125 m ent-fernten Rasteder Straße werden für Neubauten bzw. Änderungen von Wohn- und Aufenthalts-räumen Vorkehrungen zum Lärmschutz erforderlich.

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

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

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

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

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

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

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

- Soweit die Baumaßnahmen, insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche, während der Vogelbrutzeit oder Quartiersnutzung durch Fledermäuse stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob **aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Auf-

nahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

- **Dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** von Vogel- und Fledermausarten sind durch die Planung derzeit nicht betroffen. Sollten jedoch Gehölzbeseitigungen älterer Baumbestände im Änderungsbereich erfolgen, sollten die Gehölze im Voraus durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorliegen. Sofern dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes zu ergreifen.
- Trinkwasserschutz: Alle Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass das Trinkwasserschutzgebiet „Nethen“ (hier Schutzzone IIIB) in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Altbäume auf den Wallhecken, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und 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 die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden.

➤ Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

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

➤ Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

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

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

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

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

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

Tab.: Bewertung des Plangebiets im Ist-Zustand.

Biototyp	Kürzel	Fläche [m ²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald/Laubforst aus einheimischen Arten	WPS/WXH	1.997	ohne Wertung	Erhalt
Sandacker (ehemals Wald, s.o.)*	AS (WPS/WXH)	2.981	1	2.981
Baum-Wallhecke**	HWB	88	ohne Wertung	gesonderter Ausgleich
Sandacker	AS	3.564	1	3.564
Weg	OVW	810	0	0
		9.440		6.545

*: 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 Änderungsbereichs im Planzustand.

Planung	Fläche [m²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3)	5.728		
davon max. 45 % versiegelbar	2.578	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. GRT)	3.150	1	3.150
Private Grünfläche mit Anpflanzgebot	430	3	1.290
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.285		
davon max. 90 % versiegelbar	1.157	0	0
davon max. 10 % unversiegelt (z. B. GRT)	129	1	129
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB	1.997	ohne Wertung	Erhalt
	9.440		4.569

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

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

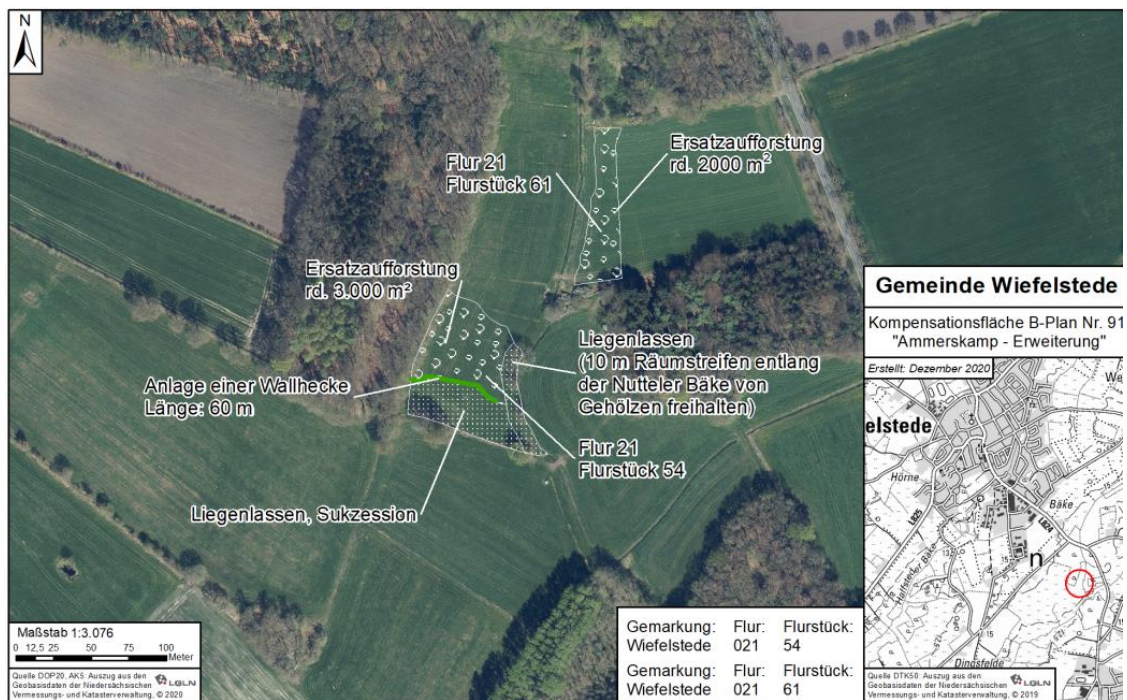


Abbildung: Ausgleichsflächen Flurstücke 54 und 61 der Flur 21, Gemarkung Wiefelstede

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

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

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

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

➤ Fazit zur Eingriffsbilanzierung und zum Waldausgleich

Das Kompensationsdefizit von **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

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.

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

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. Fortschreibung 2021

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

Durch die Planung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **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 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.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O.(2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Februar 2020
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreises Ammerland: Landschaftsrahmenplan. 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 Wohnhäusern am Ammerskamp vor. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs ist eine Gehölzpflanzung vorgesehen. Es kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden und einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit Wohnbauflächen keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Änderungsbereichs sind überwiegend Wohngebiete ausgeprägt. Daran grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Kumulierungseffekte benachbarter Änderungsbereiche sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (u.a. Wald) mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (u.a. Wald) mit potentiellen Lebensraumverlusten für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	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 Änderungsbereich 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-, Immissionschutzrecht 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

Präambel	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 132. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.	
Wiefelstede, den	 Bürgermeister
Verfahrensvermerke	
Planunterlage	
Kartengrundlage:	Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK 5) Maßstab: 1 : 5.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Planverfasser	
Die 132. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.	
Oldenburg, den	 (Unterschrift)
Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 132. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.	
Wiefelstede, den	 Bürgermeister
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 132. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und auf der Internetseite der Gemeinde vom bis	
Der Entwurf der 132. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Wiefelstede, den	 Bürgermeister
Feststellungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 132. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.	
Wiefelstede, den	 Bürgermeister
Genehmigung	
Die 132. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.	
Westerstede, den	 Landkreis Ammerland Die Landrätin Im Auftrage:
Beitrittsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.	
Die 132. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.	
Wiefelstede, den	 Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017

M. 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Bekanntmachung	
Die Erteilung der Genehmigung der 132. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.	
Die 132. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.	
Wiefelstede, den	Bürgermeister
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 132. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 132. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.	
Wiefelstede, den	Bürgermeister

ENDFASSUNG



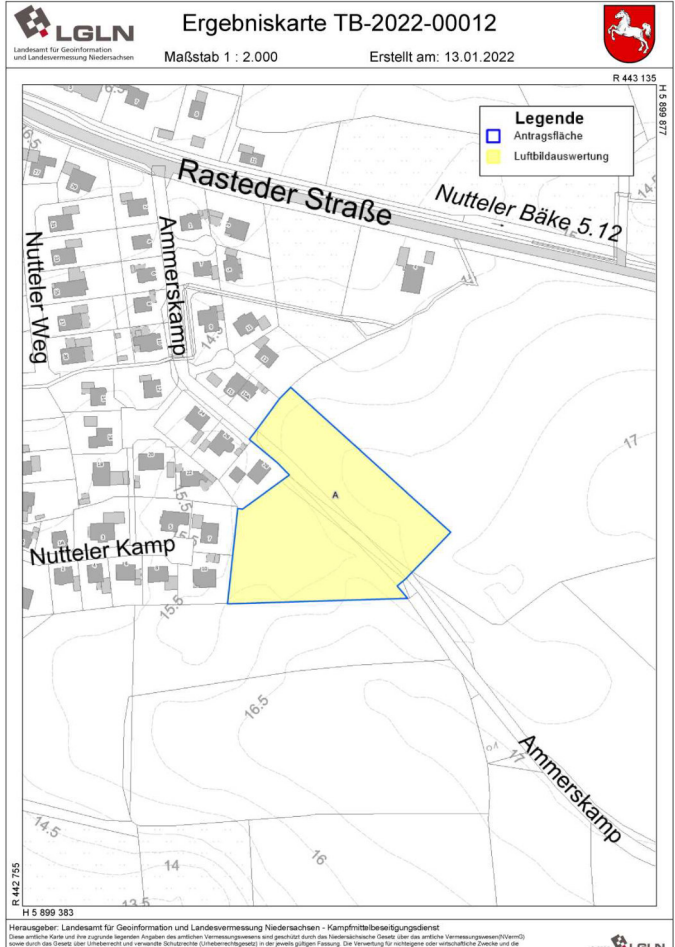
Gemeinde Wiefelstede
132. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 09.02.2022 zum FNP 132	Aus wasserrechtlicher und immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf die Stellungnahme zum parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren verwiesen.	Der Hinweis wird 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 Gemeinde Wiefelstede wurde angehalten, nach Abschluss des Verfahrens die Leistungsfähigkeit der Entwässerung sowie der Kläranlage in Nutztätigkeit zeitnah zu sichern.
		Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - sind zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die untere Landesplanungsbehörde weist zu dieser Planung darauf hin, dass die Lage des Plangebiets im Kapitel 1.5 auf Seite 2 der Begründung falsch verortet und daher zu korrigieren ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung korrigiert.
		Kapitel 1.1 - 1. Absatz - und Kapitel 2.2 - drittlezter Absatz - des Umweltberichts sind der geänderten Planung (Flächen für Wald sollen nicht mehr dargestellt werden, sondern eine Grünfläche) noch anzupassen. Das gilt auch für Kapitel 1.2.2 und 2.2.6 des Umweltberichts (die Aussage, es würden keine relevanten Lärmimmissionen von der Rasteder Straße erwartet, ist überholt).	Die Hinweise werden berücksichtigt und der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.
		Im Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Aussage, das Plangebiet befinde sich im Trinkwasserschutzgebiet, dahingehend zu korrigieren, dass es daran angrenzt (daher bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken).	Dem Hinweis wird gefolgt und die Lage des Plangebiets wird dahingehend korrigiert, dass das Trinkwasserschutzgebiet an das Plangebiet angrenzt.
		Es wird empfohlen, die Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs (Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts) rechnerisch zu überprüfen.	Die Ermittlung des externen Eingriffsbedarfs wird überprüft und korrigiert. Der ermittelte Kompensationsbedarf beläuft sich demnach auf 1.977 Werteinheiten.

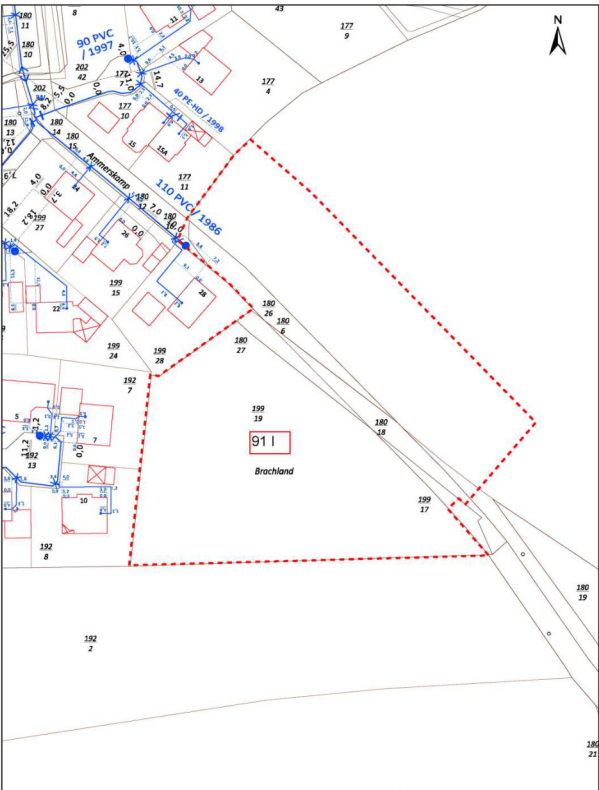
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung LK Ammerland	Es wird eine Überprüfung des Verfahrensvermerkes zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Datums der Bekanntmachung in eigener planerischer Verantwortung im Abgleich mit den Bekanntmachungen in der NWZ am 26.02.2021 sowie 03.01.2022 empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Verfahrensvermerk überprüft.
		Im Verfahrensvermerk zur Genehmigung sind die Worte "Der Landrat" durch die Worte "Die Landrätin" zu ersetzen und das Wort "Auftrage" durch das Wort "Auftrag".	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Verfahrensvermerk der Flächennutzungsplan-Planzeichnung entsprechend korrigiert.
		Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen. Die im Kapitel 5.2 der Begründung genannte Rechtsgrundlage ist seit dem 01.12.2021 nicht mehr aktuell (siehe § 146 Abs. 2 S. 2 TKG n. F.).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung korrigiert.
2	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 13.01.2022 zum FNP 132	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.	
		Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbilddauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.
		Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflutbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbilddauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbilddauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.	

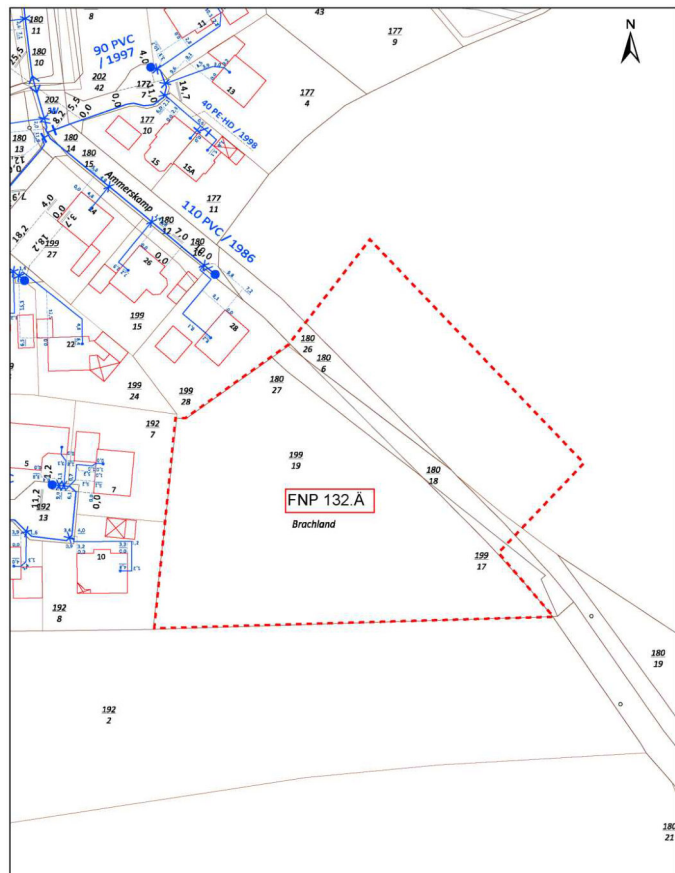
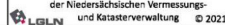
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung LGLN	Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.	
		Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:	
		http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html	
		Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):	
		<u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.	Der allgemeine Hinweis auf Kampfmittel wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.
		Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung LGLN	 Ergebniskarte TB-2022-00012 Maßstab 1 : 2.000 Erstellt am: 13.01.2022 Legende Antragsfläche Luftbildauswertung Rasteder Straße Nutteler Bäche 5.12 Nutteler Weg Ammerskamp Nutteler Kamp R 442 795 H 5 899 383 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kartografieabteilung Diese amtliche Karte und ihre zugehörigen Angaben sind amtlichen Vermessungsdaten und geschützt durch das Kartellrecht. Die Weitergabe oder die öffentliche Verwertung ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.	Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Ammerländer Wasser- acht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 18.01.2022I	Mit Schreiben vom 07.01.2022 bitten Sie um Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung. Die Ammerländer Wasseracht nimmt hierzu wie folgt Stellung. Im Rahmen der Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB hat die Ammerländer Wasseracht bereits mit Datum 31.03.2021 eine Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I und damit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde darauf hingewiesen, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers II. Ordnung „Nutteler Bäke“ (Wzg-Nr. 5.12) äußerst begrenzt ist und bei einer zusätzlichen Belastung infolge weiterer Versiegelungen im Einzugsgebiet ein Gesamtentwässerungskonzept zur Verbesserung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses im Ortsbereich Nuttel aufzustellen und umzusetzen ist. Auf die Stellungnahme vom 31.03.2021 wird verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Das seinerzeit bereits vorliegende und nunmehr unverändert eingereichte Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Heinzelmann vom 23.02.2021 greift die o.g. Forderung nicht auf, sondern beschränkt sich auf die reine Betrachtung des neuen Bebauungsplangebietes. Vor diesem Hintergrund bestehen seitens der Ammerländer Wasseracht gegen die Bauleitplanung Nr. 91 I erhebliche Bedenken, die wir gerne zusammen mit Ihnen und dem Fachbüro ausräumen wollen.	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.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Fortsetzung Ammerlän- der Wasseracht	Die geplante Entwässerung in Form der dezentralen Versickerung in Kombination mit ausreichendem Rückhaltevolumen aufgrund nicht ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wird ausdrücklich begrüßt. Das Entwässerungskonzept ist jedoch um die geforderte Gesamtbetrachtung für die Ortschaft Nuttel zu ergänzen, um sicherzustellen, dass die ohnehin unbefriedigende Entwässerungssituation im bebauten Bereich nicht durch zusätzliche Versiegelungen im Oberlauf weiter verschlechtert wird und es zu vermeidbaren Überflutungsereignissen im bebauten Bereich kommt. Über Art und Umfang der erweiterten Betrachtung können wir uns gerne zusammen mit dem Fachbüro austauschen. Als Lösung kommt u.U. auch die Erhöhung der Sicherheiten in der Bemessung der Rückhaltevolumina in Betracht. Das vorliegende Konzept sieht als Bemessungsgröße lediglich ein 5-jährliches Regenereignis vor. Bei der geplanten dezentralen Rückhaltung und Versickerung ist zudem gemeindeseitig sicherzustellen, dass die Entwässerungseinrichtungen auch vorgabegemäß errichtet und unterhalten werden.	- 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 Eibau 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.
		Ich schlage ein baldiges Treffen zusammen mit dem Landkreis Ammerland (UWB) vor, um die Thematik und das weitere Vorgehen abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Am 18.03.2022 hat ein Ortstermin mit 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 o.g. Auflagen und Hinweise zugestimmt.
		Bitte kommen Sie diesbezüglich auf die Ammerländer Wasseracht zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 27.01.2022	In unserem Schreiben vom 01.04.2021 - AP-LW-AWN/21/JW - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		 Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschnitte in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen. OOWV gemeinsam - nachhaltig - transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang Maßstab: 1:1.000 Erstellt am: 05.03.2021	Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung OOWV	 Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.  OOWV gemeinsam - nachhaltig - transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake  Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021  Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang Maßstab: 1:1.000 Erstellt am: 05.03.2021	Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Glasfaser-NordWest GmbH & Co. KG Am Küstenkanal 8 26131 Oldenburg 18.02.2022 Zu BP 91 I + F 132	Vielen Dank, dass Sie uns Informationen zu diesem Neubaugebiet gesendet haben. Wir freuen uns, dass Sie sich für einen Ausbau von moderner FTTH-Glasfaserinfrastruktur durch unser Unternehmen interessieren. Um eine Bewertung durchführen zu können, ob dieses Neubaugebiet von Glasfaser Nordwest mit FTTH erschlossen werden kann, benötigen wir einige weitere Informationen. Bitte nutzen Sie zur Übermittlung der Informationen <u>dieses Formular</u> unserer Website und laden dort einen aussagekräftigen B-Plan hoch. Anfragen per E-Mail können wir leider nicht bearbeiten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Bitte beachten Sie: Glasfaser Nordwest übernimmt den eigenwirtschaftlichen FTTH-Ausbau in unserer Region und bezieht keine Fördergelder von Bund, Ländern oder Kommunen. Das bedeutet, dass wir ausschließlich Neubaugebiete mit Glasfaser versorgen können, bei denen eine wirtschaftliche Umsetzung des Projektes möglich ist. Meist ist entscheidend, ob wir in unmittelbarer Nähe Bestandsnetze haben, an die ein Neubaugebiet angebunden werden kann. Nach der Prüfung werden wir Sie umgehend kontaktieren. Dieser Vorgang dauert in der Regel 14 Tage.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
5	Glasfaser-NordWest GmbH & Co. KG Am Küstenkanal 8 26131 Oldenburg 07.04.2022 Zu BP 91 I + F 132	Glasfaser Nordwest übernimmt den eigenwirtschaftlichen FTTH-Ausbau in unserer Region und bezieht keine Fördergelder von Bund, Ländern oder Kommunen. Das bedeutet, dass wir ausschließlich Neubaugebiete mit Glasfaser versorgen können, bei denen eine wirtschaftliche Umsetzung des Projektes möglich ist. Meist ist entscheidend, ob wir in unmittelbarer Nähe Bestandsnetze haben, an die ein Neubaugebiet angebunden werden kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Unsere Experten für die Gebietsauswahl haben Ihre Anfrage eingehend untersucht und verschiedene Kriterien betrachtet. Leider hat diese Bewertung ergeben, dass ein Ausbau aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für unser Unternehmen nicht möglich ist. Wir bedauern, dass wir Ihnen keine positive Rückmeldung geben können und bitten hierfür um Ihr Verständnis.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Fortsetzung Glasfaser Nordwest	Wir möchten Ihnen empfehlen, folgende Maßnahmen in Betracht zu ziehen: Öffentliche Erschließungsträger können beim Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) im Rahmen des Bundesförderprogramm zum Breitbandausbau einen Förderantrag stellen. Möglicherweise ist das Neubaugebiet für eine solche Förderung berechtigt. Gegeben Falls kann ein anderer Telekommunikationsanbieter das Neubaugebiet mit FTTH-Infrastruktur erschließen. Hierfür empfehlen wir Ihnen, Anfragen an unsere Gesellschafter EWE oder Deutsche Telekom zu senden. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.	

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 26.01.2022
2. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH mit Schreiben vom 12.01.2022
3. Avacon Netz GmbH Salzgitter mit Schreiben vom 11.01.2022
4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 10.01.2022



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

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2024/2022

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I, Allg. wohngebiet in Nuttel - Ammerskamp hier:

- a) **Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger**
- b) **Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	02.05.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	16.05.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	11.07.2022	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.06.2021 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 91 I gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 I lag in der Zeit vom 11.01.2022 bis einschließlich 11.02.2022 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 03.01.2022. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der genannten Zeit auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2022 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungsvorschläge sowie der vollständige Satzungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 I einschließlich der Anlagen sind beigelegt.

Zu diesem Top wird Frau Kunzmann, NWP hinzugeladen.

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplanes Nr. 91 I „All. Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

Anlagen:

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Jessica zu Jeddelloh
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Präambel

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

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

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

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

Vermessungsbüro Menger
Rhododendronstraße 22
26655 Westerstede
Westerstede, den

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

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

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 I mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Wiefelstede, den

GEMEINDE WIEFELSTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017

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

© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:

Bezeichnung:

Stand:

Vorläufige Unterlage

Planunterlage Katasteramt

Planunterlage ÖBV

PLANUNTERLAGE -Ammerskamp.DXF

20.02.2020

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmpegelbereich

Einschränkungen für Außenwohnbereich (siehe textliche Festsetzung Nr. 8, Abs. 3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

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

1. 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.

2. 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.

3. Einfriedungen

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

4. 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.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

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

2. Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude sowie je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.

3. Gebäudehöhe

(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe mit 10 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Ammt der Baugrundstücks festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltdächern gilt sinngemäß die Dachspitze.

(2) Die Traufhöhe, definiert als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche, wird mit 4 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 30 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße (Ammerskamp) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

5. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird mit 600 m² für Einzelhäuser sowie mit 400 m² pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentliche Verkehrsfläche (Ammerskamp) nicht zulässig.

7. Oberflächenentwässerung

Gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken durch Veranlassung des jeweiligen Grundstückseigentümers mit einem Rigolett- und Kastensystem zu versickern.

8. Grünordnerische Maßnahmen

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen Laubgehölzen nachstehender Pflanzliste, zweireihig, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m, versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

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

Pflanzliste - Gehölzvorschläge:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum/Strauch
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum
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

(3) 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.

9. Vorkehrungen zum Lärmschutz

(1) Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen

(2) Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ext} 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 Außenlärmpiegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel 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 Außenlärmpiegel 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 Zulassungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpiegel 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.

(3) 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 Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sichergestellt werden kann.

(4) 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 larmabgewandten Gebäudesseite erfolgen.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für Ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

4. Artenschutz

Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

5. DIN-Vorschriften

Die textlichen Festsetzungen betreffenden DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Wiefelstede im Rathaus, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, eingesehen werden.

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 91 I

"Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Übersichtsplan M.1 : 5.000

April 2022

ENDFASSUNG

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

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

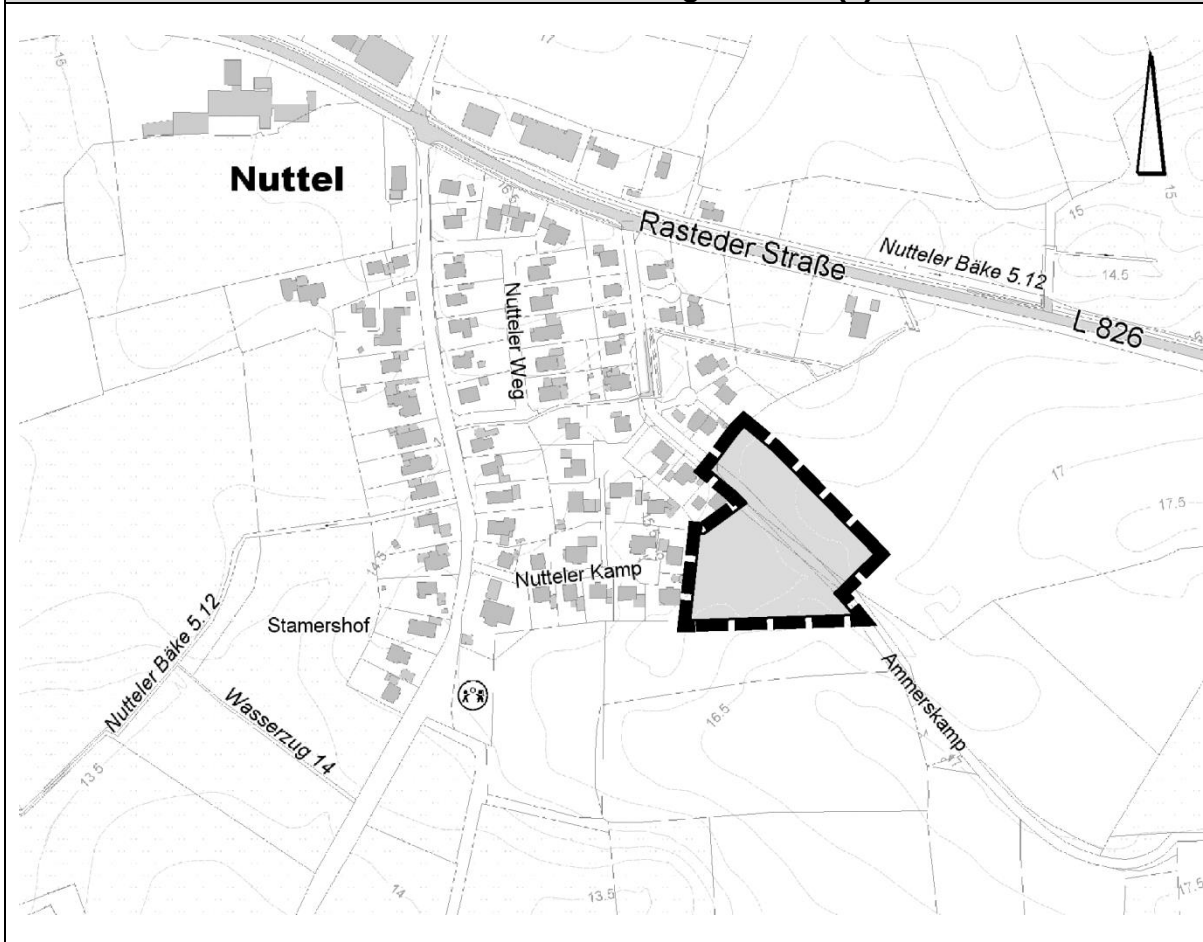
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 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

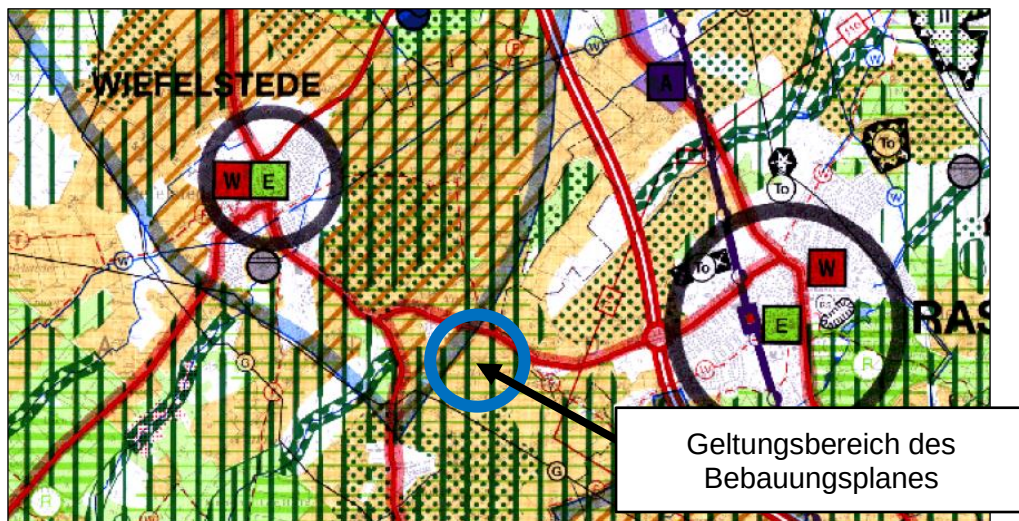
➤ Landesraumordnungsprogramm

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 Bauleitpläne vor, das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen.

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

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

➤ **Gesamträumliches Zielkonzept Wohnbauentwicklung (2013)**

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

Im Konzept wurde für die Gemeinde Wiefelstede ein noch zu deckender Bedarf an 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 Verkehrsräusche 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 eruiert 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 Wildschutzaun 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

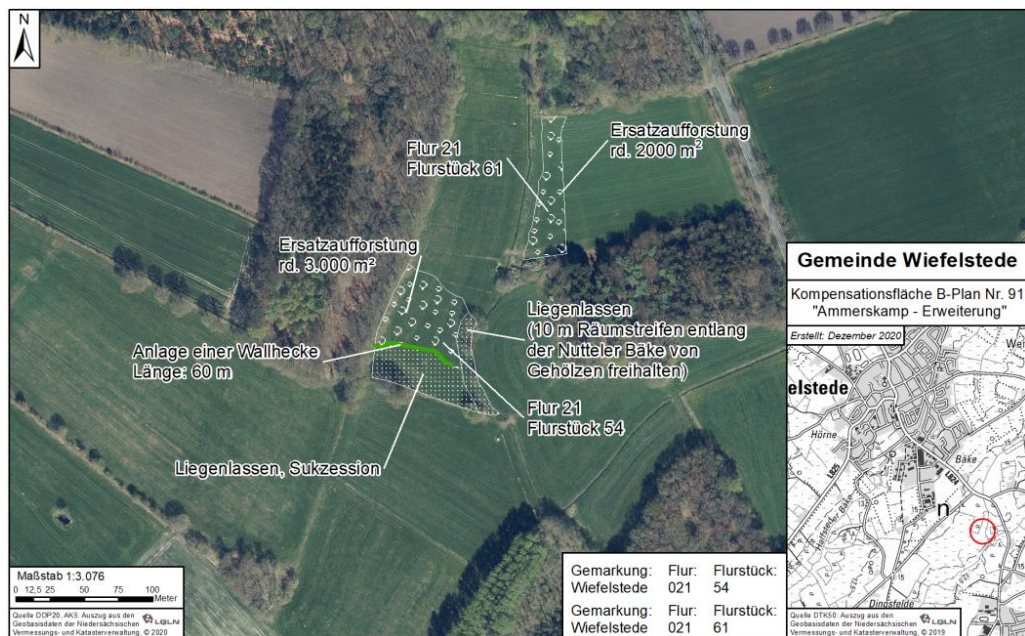


Abbildung: Ausgleichsflächen zum Waldausgleich und zur Eingriffsregelung

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 **Zulassungsverfahrens** 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 werde ackerbaulich genutzt. Ein Teil des Waldes bleibt erhalten und wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB in den B-Plan übertragen. Zur landschaftlichen Einbindung werden entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze Anpflanzungen festgesetzt.

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

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Prioritäre Ziele des Umweltschutzes

(1) Ziele der Raumordnung

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1996 (RROP) des Landkreises Ammerland ist nach der Verlängerung vom 21.03.2007 am 07.06.2017 abgelaufen. Der Landkreis Ammerland hat 2017 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur 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 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁸, liegt ein Verstoß gegen*

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

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

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

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

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

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

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

Sonstige Artgruppen

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

1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

1. Verletzungs- und Tötungsverbot

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

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

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

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

2. Störungsverbot

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

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

3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

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

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

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

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

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

1.4 Waldbelange

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

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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 Rasterder 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 Geruchsmissionen kommen kann. Bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und zu tolerieren.

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

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

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

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

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

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

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

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

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

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

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

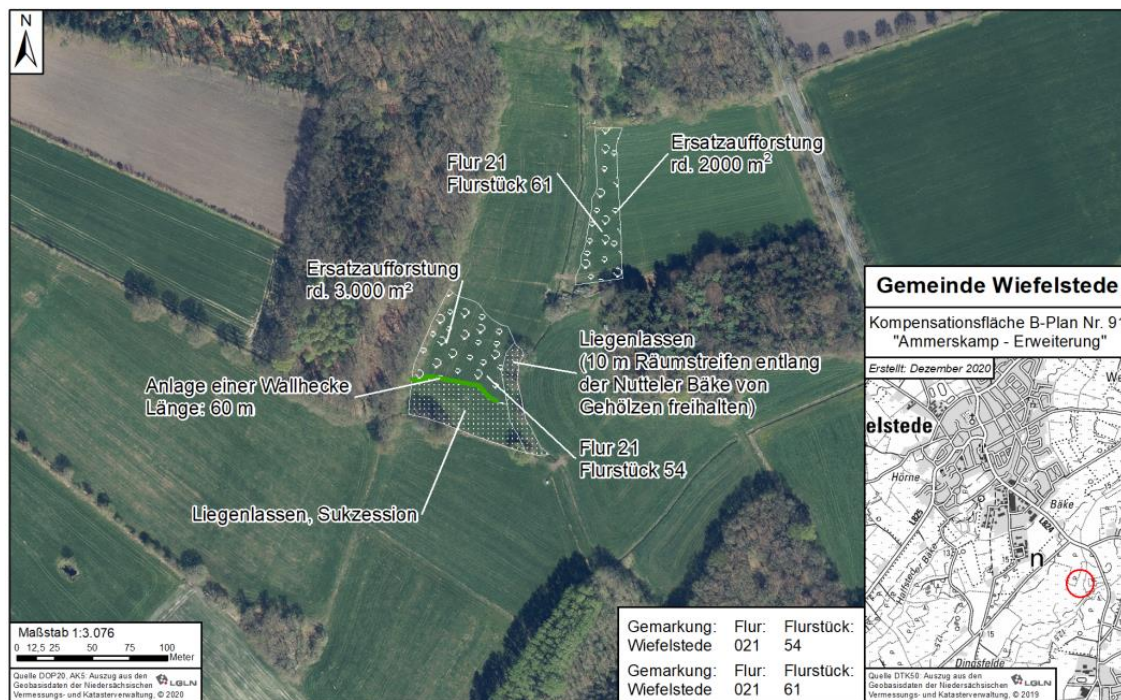


Abbildung: Ausgleichsflächen Flurstücke 54 und 61 der Flur 21, Gemarkung Wiefelstede

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 vorhanden 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 Schutzziele des Natura 2000 Gebietes (FFH-Schutzgebiet) wird aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	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

Gemeinde Wiefelstede

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

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 09.02.2022 zum BP 91 I	Diese Planung ist mit der Ammerländer Wasseracht (s. deren Stellungnahme vom 18.01.2022) abzustimmen. Die untere Wasserbehörde hat folgende Anregungen: Geplant ist jeweils eine Versickerung auf den Baugrundstücken der Bauherren mit einem Rigolensystem. Die versiegelten Verkehrsflächen sollen an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden. Schon jetzt ist bekannt, dass es in der Ortschaft Nuttel zu Entwässerungsproblemen an der Nutteler Bäke gekommen ist. Die Leistungsgrenze dieser Bäke ist erreicht. Daher ist für ein neues Baugebiet das Regenwasser nur gedrosselt abzuleiten. Ein Nachweis über die gedrosselte Ableitung des Regenwassers für die Verkehrsflächen liegt nicht vor. Auch für die Rückhaltung des Regenwassers auf den Baugrundstücken mit den geplanten Notüberläufen ist nicht genug Sicherheit eingerechnet worden. Die Leistungsfähigkeit (Versickerung) der Rigolen nimmt bekanntermaßen über die Jahre ab. Eine Direktableitung über die Notüberläufe nimmt dann zu. Die Überlastung der Nutteler Bäke wird dann immer häufiger eintreten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Folgende Forderungen sind noch zu erfüllen: • Nachweis der Rigolen mit einer höheren Sicherheit • Nachweis der Ableitung des Regenwassers der Verkehrsflächen • Festschreibung der Pflicht, eine nach der Satzung der Gemeinde erforderliche Grundstücks-Entwässerungsgenehmigung einzuholen • Kontrolle bzw. Abnahme der Grundstücksentwässerung durch die Gemeinde (kann bei Abnahme mit der Abwasserleitung erfolgen)	Der Hinweis wird 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 Gemeinde Wiefelstede wurde angehalten, nach Abschluss des Verfahrens die Leistungsfähigkeit der Entwässerung sowie der Kläranlage in Nuttel zeitnah zu sichern.

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

132. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung LK Ammerland	Der Abfallwirtschaftsbetrieb nimmt wie folgt Stellung: Die vorgenommene Abwägung zur Rückwärtsfahrproblematik wird nicht rechtskonform dargestellt. Das Verbot von Rückwärtsfahrten ergibt sich nicht aus der von der Gemeinde Wiefelstede zitierten Branchenregel, sondern vielmehr aus § 16 der DGUV-Vorschrift Nr. 44 (Müllbeseitigung). Danach sind Aufstellplätze für Mülltonnen grundsätzlich vorwärts anzufahren. Der Einsatz von Assistenzsystemen erlaubt daher auch keine planmäßigen Rückwärtsfahrten, sondern erleichtert dem Fahrer ungeplante Rückwärtsfahrten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und deklaratorisch in die Begründung aufgenommen
		Darüber hinaus ist ergänzend folgendes festzustellen: Soweit Grundstücke über die im nordöstlichen Plangebiet vorgesehene Planstraße erschlossen werden sollen, sind zur Vermeidung von Rückwärtsfahrten die zur Leerung vorgesehenen Mülltonnen an der nächsten im Plangebiet vorwärts zu befahrenden Straße im Plangebiet bereitzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und deklaratorisch in die Begründung aufgenommen
		Für Rückfragen steht der Abfallwirtschaftsbetrieb jederzeit zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat folgende Anregungen: Es wurde eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärm-situation durchgeführt. Hieraus ableitend wurden textliche Festsetzungen getroffen. Anmerkungen zum schalltechnischen Bericht:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		- Als Berechnungsgrundlage wurde die RLS90 verwendet. Nach dem Stand der Technik ist jedoch die RLS19 anzuwenden.	Der Hinweis wird beachtet.
		- Es wurden keine Aussagen zum Schutz eines gesunden Nachschlafes vorgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

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

132. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung LK Ammerland	- Die DIN 18005-1 beschreibt, dass bei einem nächtlichen Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) ein gesunder Nachtschlaf bei teilgeöffneten Fenstern nicht mehr möglich ist, da im Rauminneren ein Pegel kleiner/gleich 30 dB(A) nicht garantiert werden kann. Daher wird empfohlen, folgende zusätzliche textliche Festsetzung aufzunehmen: "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."	Der Anregung wird gefolgt und die Lärmfestsetzungen ergänzt.
		Der Nachweis laut textlicher Festsetzung Nr. 8 (2) ist im Zulassungsverfahren zu führen; daher ist dieser Begriff anstatt des Begriffs "Baugenehmigungsverfahren" zu verwenden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Festsetzung entsprechend korrigiert (neue Festsetzung Nr. 9 (2)).
		Die untere Landesplanungsbehörde weist zu dieser Planung darauf hin, dass die Lage des Plangebiets im Kapitel 1.5 auf Seite 2 der Begründung falsch verortet und daher zu korrigieren ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend korrigiert.
		Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - sind zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Um auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen nach der Niedersächsischen Bauordnung zu erfassen, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 8 (3) das Wort "baugenehmigungspflichtigen" zu streichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Festsetzung (neue Nr. 9 (3)) entsprechend korrigiert.
		Die Planzeichenerklärung gemäß Ziffer 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung ist entsprechend der 1. Alternative formuliert (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB). Das würde die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung betreffen. Die Planzeichenerklärung ist gemäß der 2. Alternative mit der dieser verbindlichen Bauleitplanung entsprechenden Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu formulieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Planzeichen entsprechend korrigiert.

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

132. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung LK Ammerland	Die Aussage in den Kapiteln 1.2.2 und 2.2.6 des Umweltberichts, es würden keine relevanten Lärmimmissionen von der Rasteder Straße erwartet, ist vor dem Hintergrund der aufgenommenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz überholt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung wird entsprechend angepasst.
		Im Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Aussage, das Plangebiet befinde sich im Trinkwasserschutzgebiet, dahingehend zu korrigieren, dass es daran angrenzt (daher bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken).	Dem Hinweis wird gefolgt und die Lage des Plangebiets wird dahingehend korrigiert, dass das Trinkwasserschutzgebiet an das Plangebiet angrenzt.
		Es wird empfohlen, die Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs (Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts) rechnerisch zu überprüfen.	Die Ermittlung des externen Eingriffsbedarfs wird überprüft und korrigiert. Der ermittelte Kompensationsbedarf beläuft sich demnach auf 1.977 Werteinheiten.
		Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen. Die im Kapitel 5.2 der Begründung genannte Rechtsgrundlage ist seit dem 01.12.2021 nicht mehr aktuell (siehe § 146 Abs. 2 S. 2 TKG n. F.).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung korrigiert.
		Es wird eine Überprüfung des Verfahrensvermerks zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Organzuständigkeit in eigener planerischer Verantwortung im Abgleich mit den Bekanntmachungen in der NWZ am 26.02.2021 sowie 03.01.2022 empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Verfahrensvermerk überprüft.
		Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“
132. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 10.02.2022 Zu B 91 I	Der Geltungsbereich liegt ca. 150,00m südlich von der L 826 „Rasteder Straße“ entfernt und das Gebiet befindet sich außerhalb einer gem.§ 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Das Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, damit 7 neue Grundstücke angelegt werden können. Die neue Erschließung wird durch den Anschluss an die Gemeindestraße „Ammerskamp“ gewährleistet. Für die Einmündung „Ammerskamp / L 826 - Rasteder Straße“ existiert eine Vereinbarung aus dem Jahr 1997.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Das Land Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), ist als Straßenbaulastträger der L 826 „Rasteder Straße“ nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Es sind an dieser Stelle keine Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

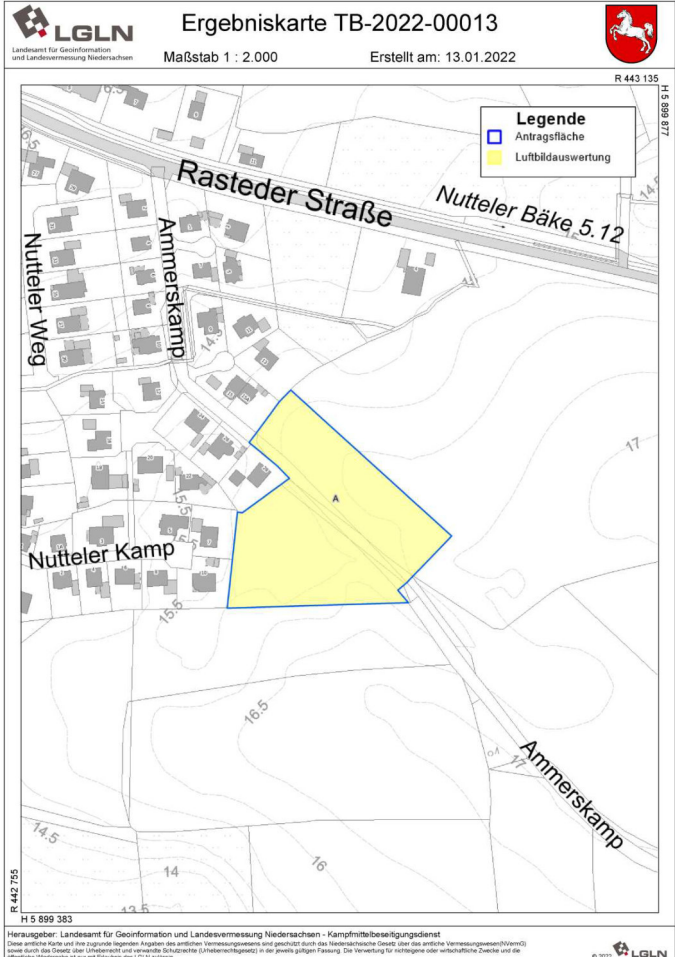
**Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“
132. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 13.01.2022 zum BP 91 I	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.	
		Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.

**Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“
132. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Fortsetzung LGLN	Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):	
		<u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.	Der allgemeine Hinweis auf Kampfmittel wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Eine Luftbildauswertung wird nicht für erforderlich gehalten.
		Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“
132. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung LGLN	 Ergebniskarte TB-2022-00013 Maßstab 1 : 2.000 Erstellt am: 13.01.2022 Legende ■ Antragsfläche ■ Luftbildauswertung Nutteler Straße Nutteler Bäche 5.12 Ammerskamp Nutteler Kamp Nutteler Weg R 443 135 H 5 899 877 R 442 795 H 5 899 383 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kartografieabteilung Diese amtliche Karte und ihre zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind geschützt durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (VermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung. Die Vervielfältigung für nichtgeneigte oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig. © 2022 LGLN	Die Anlage wird beachtet.

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

132. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Ammerländer Wasser- acht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 18.01.2022I	Mit Schreiben vom 07.01.2022 bitten Sie um Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung. Die Ammerländer Wasseracht nimmt hierzu wie folgt Stellung. Im Rahmen der Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB hat die Ammerländer Wasseracht bereits mit Datum 31.03.2021 eine Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I und damit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Es wurde darauf hingewiesen, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers II. Ordnung „Nutteler Bäke“ (Wzg-Nr. 5.12) äußerst begrenzt ist und bei einer zusätzlichen Belastung infolge weiterer Versiegelungen im Einzugsgebiet ein Gesamtentwässerungskonzept zur Verbesserung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses im Ortsbereich Nuttel aufzustellen und umzusetzen ist. Auf die Stellungnahme vom 31.03.2021 wird verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Das seinerzeit bereits vorliegende und nunmehr unverändert eingereichte Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Heinzelmann vom 23.02.2021 greift die o.g. Forderung nicht auf, sondern beschränkt sich auf die reine Betrachtung des neuen Bebauungsplangebietes. Vor diesem Hintergrund bestehen seitens der Ammerländer Wasseracht gegen die Bauleitplanung Nr. 91 I erhebliche Bedenken, die wir gerne zusammen mit Ihnen und dem Fachbüro ausräumen wollen.	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.

**Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“
132. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung Ammerlän- der Wasseracht	Die geplante Entwässerung in Form der dezentralen Versickerung in Kombination mit ausreichendem Rückhaltevolumen aufgrund nicht ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wird ausdrücklich begrüßt. Das Entwässerungskonzept ist jedoch um die geforderte Gesamtbetrachtung für die Ortschaft Nuttel zu ergänzen, um sicherzustellen, dass die ohnehin unbefriedigende Entwässerungssituation im bebauten Bereich nicht durch zusätzliche Versiegelungen im Oberlauf weiter verschlechtert wird und es zu vermeidbaren Überflutungsereignissen im bebauten Bereich kommt. Über Art und Umfang der erweiterten Betrachtung können wir uns gerne zusammen mit dem Fachbüro austauschen. Als Lösung kommt u.U. auch die Erhöhung der Sicherheiten in der Bemessung der Rückhaltevolumina in Betracht. Das vorliegende Konzept sieht als Bemessungsgröße lediglich ein 5-jährliches Regenereignis vor. Bei der geplanten dezentralen Rückhaltung und Versickerung ist zudem gemeindeseitig sicherzustellen, dass die Entwässerungseinrichtungen auch vorgabegemäß errichtet und unterhalten werden.	- 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 Eibau 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.
		Ich schlage ein baldiges Treffen zusammen mit dem Landkreis Ammerland (UWB) vor, um die Thematik und das weitere Vorgehen abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Am 18.03.2022 hat ein Orts-termin mit 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 o.g. Auflagen und Hinweise zugestimmt.
		Bitte kommen Sie diesbezüglich auf die Ammerländer Wasseracht zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

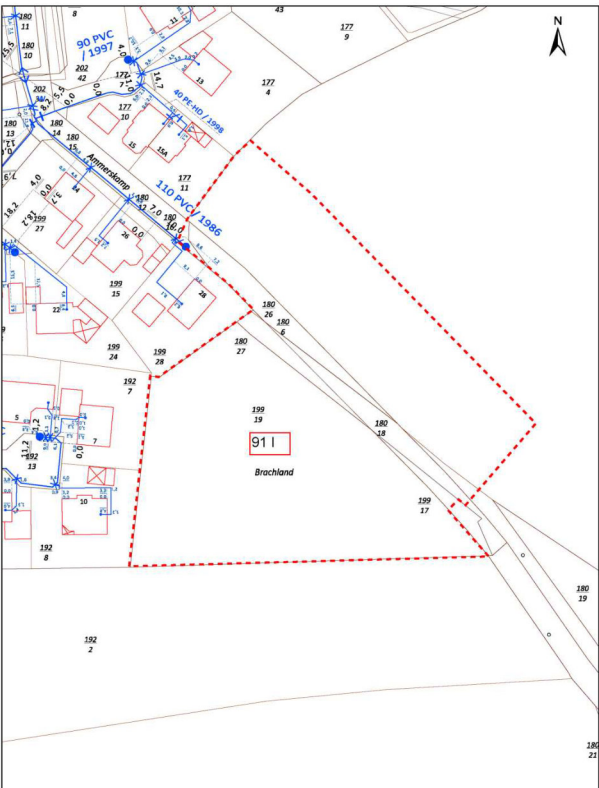
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
5	EWE Netz GmbH Cloppenburg Str. 302 26133 Oldenburg 12.01.2022 zum BP 91 I	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Die nebenstehenden Hinweise werden auf Umsetzungsebene beachtet.
		Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.	
		Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	
		Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

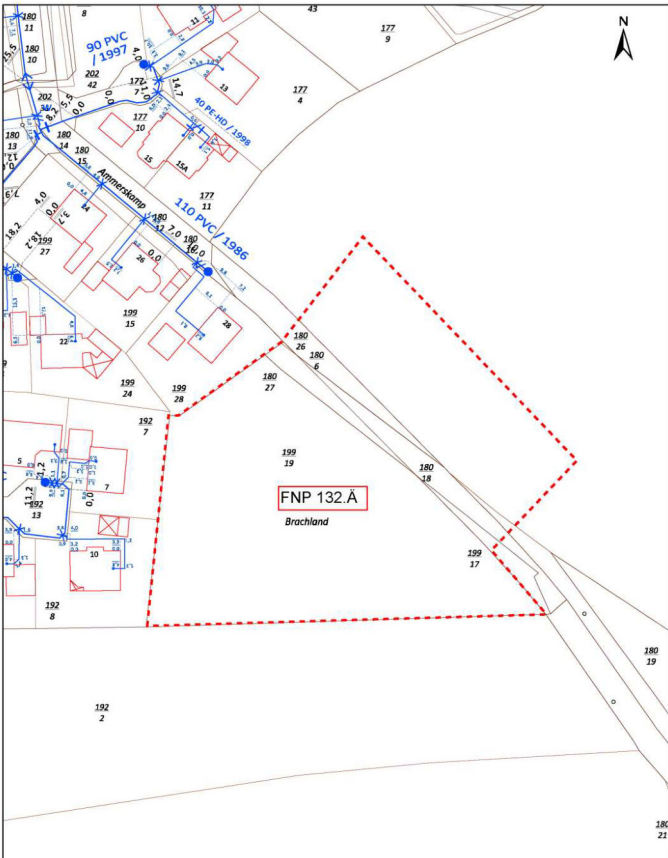
**Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“
132. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung EWE Netz	Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplene-abrufen .	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de .	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Ann-Kathrin Marzalla unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2307.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
6	EWE Wasser GmbH (durch hanseWasser Bremen GmbH) Birkenfelsstraße 5 28217 Bremen 11.02.2022 zum BP 91 I	Bezüglich des Planfalls <i>Bebauungsplan Nr. 91 "Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung"</i> haben wir stellvertretend für die EWE Wasser GmbH die zur Verfügung stehenden Unterlagen fachtechnisch geprüft und nehmen wie folgt Stellung: Es gilt weiterhin die Stellungnahme zur vorherigen Beteiligung am Vorhaben vom 31.03.2021.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um nachstehende Informationen ergänzt.
		Ergänzend dazu möchten wir Ihnen im Auftrag der EWE Wasser GmbH mitteilen, dass die betroffene Kläranlage aktuell schon zu 100 % ausgelastet ist. Auch das bestehende Kanalnetz wird bei zukünftigen zusätzlichen Einleitungen seine Kapazitätsgrenzen erreichen. Dies bedeutet, unter der Annahme einer zukünftigen Zunahme von zusätzlichen Einleitungen in die bestehende Abwasserinfrastruktur, dass diese zukünftig entsprechend erweitert werden muss.	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.
		Die EWE Wasser GmbH ist im weiteren Planungsverlauf mit einzubinden. Ansprechpartner hierfür ist Herr Abbas (E-Mail: Mouhamad.Abbas@ewe.de).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 91 I „Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp – Erweiterung“
132. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 27.01.2022	In unserem Schreiben vom 01.04.2021 - AP-LW-AWN/21/JW - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		 Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unveränderlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschnitte in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen. OOWV gemeinsam - nachhaltig - transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang Maßstab: 1:1.000 Erstellt am: 05.03.2021	Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		 Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.  OOWV gemeinsam - nachhaltig - transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang Maßstab: 1:1.000 Erstellt am: 05.03.2021	Die Anlage wird beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Glasfaser-NordWest GmbH & Co. KG Am Küstenkanal 8 26131 Oldenburg 18.02.2022 Zu BP 91 I + F 132	Vielen Dank, dass Sie uns Informationen zu diesem Neubaugebiet gesendet haben. Wir freuen uns, dass Sie sich für einen Ausbau von moderner FTTH-Glasfaserinfrastruktur durch unser Unternehmen interessieren. Um eine Bewertung durchführen zu können, ob dieses Neubaugebiet von Glasfaser Nordwest mit FTTH erschlossen werden kann, benötigen wir einige weitere Informationen. Bitte nutzen Sie zur Übermittlung der Informationen <u>dieses Formular</u> unserer Website und laden dort einen aus-sagekräftigen B-Plan hoch. Anfragen per E-Mail können wir leider nicht bearbeiten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Bitte beachten Sie: Glasfaser Nordwest übernimmt den eigenwirtschaftlichen FTTH-Ausbau in unserer Region und bezieht keine Fördergelder von Bund, Ländern oder Kommunen. Das bedeutet, dass wir ausschließlich Neubaugebiete mit Glasfaser versorgen können, bei denen eine wirtschaftliche Umsetzung des Projektes möglich ist. Meist ist entscheidend, ob wir in unmittelbarer Nähe Bestandsnetze haben, an die ein Neubaugebiet angebunden werden kann. Nach der Prüfung werden wir Sie umgehend kontaktieren. Dieser Vorgang dauert in der Regel 14 Tage.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
8	Glasfaser-NordWest GmbH & Co. KG Am Küstenkanal 8 26131 Oldenburg 07.04.2022 Zu BP 91 I + F 132	Glasfaser Nordwest übernimmt den eigenwirtschaftlichen FTTH-Ausbau in unserer Region und bezieht keine Fördergelder von Bund, Ländern oder Kommunen. Das bedeutet, dass wir ausschließlich Neubaugebiete mit Glasfaser versorgen können, bei denen eine wirtschaftliche Umsetzung des Projektes möglich ist. Meist ist entscheidend, ob wir in unmittelbarer Nähe Bestandsnetze haben, an die ein Neubaugebiet angebunden werden kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Unsere Experten für die Gebietsauswahl haben Ihre Anfrage eingehend untersucht und verschiedene Kriterien betrachtet. Leider hat diese Bewertung ergeben, dass ein Ausbau aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für unser Unternehmen nicht möglich ist. Wir bedauern, dass wir Ihnen keine positive Rückmeldung geben können und bitten hierfür um Ihr Verständnis.	

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

132. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Fortsetzung Glasfaser Nordwest	Wir möchten Ihnen empfehlen, folgende Maßnahmen in Betracht zu ziehen: Öffentliche Erschließungsträger können beim Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) im Rahmen des Bundesförderprogramm zum Breitbandausbau einen Förderantrag stellen. Möglicherweise ist das Neubaugebiet für eine solche Förderung berechtigt. Gegeben Falls kann ein anderer Telekommunikationsanbieter das Neubaugebiet mit FTTH-Infrastruktur erschließen. Hierfür empfehlen wir Ihnen, Anfragen an unsere Gesellschafter EWE oder Deutsche Telekom zu senden. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.	
9a	Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 11.02.2022 zum BP 91 I	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.01.2022. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.	
		Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
9a	Fortsetzung Vodafone		Die Anlage wird beachtet.
9b	Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 11.02.2022 zum BP 91 I	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.01.2022. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 26.01.2022 2. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH mit Schreiben vom 12.01.2022 3. Avacon Netz GmbH Salzgitter mit Schreiben vom 11.01.2022 4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 10.01.2022			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	BUND KG Ammerland Zu den Wischen 5 26655 Westerstede 11.02.2022 zum BP 91 I	In dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 91 I "Allgemeines Wohngebiet in Nuttel - Ammerskamp Erweiterung" durch die Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, geben wir im Namen des BUND, Kreisgruppe Ammerland, vertreten durch den Vorstand, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede, folgende Stellungnahme ab.	
		Die Erweiterung des Baugebietes Ammerskamp in Nuttel sehen wir sehr kritisch. Flächenverbrauch hat schwerwiegende negative Folgen für Natur und Umwelt. Dazu zählen insbesondere Verlust, Zerschneidung und Verinselung von Lebensräumen einhergehend mit der Gefährdung der biologischen Vielfalt, unserer Lebensgrundlage. Gravierend sind aber auch - insbesondere vor dem Hintergrund der Klimakrise - die negativen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt und der Verlust von zumindest potenziellen Kohlenstoffsinken. Außerdem ist Boden eine nicht vermehrbare Ressource und Grundlage für die Herstellung von Nahrungsmitteln und Existenzsicherung für die Landwirtschaft	Der Hinweis 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.
		Derzeit werden in Deutschland täglich rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Die Zielmarke 2020 der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, nämlich den Flächenverbrauch auf weniger als 30 Hektar pro Tag zu begrenzen, konnte nicht erreicht werden und wurde nunmehr als Zielmarke für 2030 gesetzt. Gemäß Klimaschutzplan soll bis 2050 ein Netto-Flächenverbrauch von null erzielt werden. Mit 6,6 ha pro Tag lag der Flächenverbrauch in Niedersachsen in den letzten vier Jahren deutlich höher als das in der Nachhaltigkeitsstrategie für Niedersachsen angestrebte Ziel von 4 ha pro Tag bis 2030 ¹ und ist weit entfernt von den vereinbarten Zielvorgaben des Niedersächsischen Weges, wonach die Neuversiegelung bis 2030 auf unter drei Hektar pro Tag reduziert werden soll und bis 2050 auf Netto-Null.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

¹ Landesamt für Statistik Niedersachsen, Pressemitteilung Nr. 116 vom 27.10.2021 <https://www.statistik.niedersachsen.de/presse/flaechenverbrauch-noch-zu-hoch-205331.html> (Abruf 7.02.2022)

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung BUND	In nicht einmal 900 m Entfernung wird in diesem Jahr das riesige rund 22 ha große Baugebiet „Grote Placken“ erschlossen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass in unmittelbarer Nachbarschaft ein weiteres Baugebiet - dazu noch im Außenbereich - geplant werden soll. Als Planungsanlass wird die „Sicherung der Eigenentwicklung“ angegeben. Vor dem Hintergrund des nahegelegenen Neubaugebietes „Grote Placken“ ist das ein sehr schwaches Argument, mit dem die Beseitigung und Entwertung von Wald, Biotopverbundelementen, die Versiegelung von Boden und der Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Klima nicht ausreichend gerechtfertigt werden kann. Aus den o. g. Gründen lehnen wir die Beseitigung und Verkleinerung des Waldes, der eine natürliche Begrenzung der Ortslage Nuttel bildet, ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die planungsrechtliche Erweiterung von Wohngrundstücken des Ortsteils Nuttel erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung, um auch in kleineren Orten mit guter infrastruktureller Anbindung erschwinglichen Wohnraum anbieten zu können.
		Sollte die Gemeinde an der Planung festhalten, machen wir folgende Ausführung als Stellungnahme geltend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Zu den Festsetzungen Um die negativen Folgen des Klimawandels abzumildern, sind bei den textlichen Festsetzungen zu ergänzen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Anregungen werden geprüft.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung BUND	Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) Die Gebäude sind so auszurichten, dass mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden können. Die Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaik ist verpflichtend in die Festsetzungen aufzunehmen. Werden auf einem Dach solarthermische Anlagen installiert, kann die hiervon beanspruchte Fläche darauf angerechnet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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 Es sind mindestens 80% der Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätze mit einer Dachneigung von weniger als 20° dauerhaft und flächenhaft zu begrünen. Es ist eine fachgerechte, stark durchwurzelbare Substratschicht von min. 10 cm anzulegen und extensiv zu begrünen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist. Die Pflicht kann auch durch die eine adäquate Fassadenbegrünung auf gleicher Quadratmeterzahl in boden- oder fassadengebundener Ausführung erfüllt werden. Es sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden, für Dachbegrünungen insbesondere niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z.B. Gräser oder Wildkräuter). Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche oder der Fassade nach zu pflanzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. 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.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung BUND	Wassermanagement Wir begrüßen unter Hinweisen die Ausführungen unter Nr. 5 „Oberflächenentwässerung“, wonach das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist. Wir regen an, die Hinweise Nr. 5 in die textlichen Festsetzungen zu verschieben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und die unter Nr. 5 aufgeführten Hinweise als textliche Festsetzung (Nr. 7) aufgenommen.
		Wir begrüßen außerdem die unter Ziff. 2 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der nicht überbauten Flächen, mit denen die Anlage von „Schottergärten“ oder Ähnlichem außerhalb von Zufahrten, Wegebeziehungen und Anlagen des ruhenden Verkehrs unzulässig ist. Um eine möglichst hohe Versickerung anfallender Niederschläge auf dem Gelände selbst zu gewährleisten und die ausreichende Versorgung der umgebenden Gehölzbestände mit Niederschlagswasser auch in klimatisch bedingten Trockenzeiten zu sichern, sollten auch Zufahrten, Wegebeziehungen und Anlagen des ruhenden Verkehrs nicht vollständig versiegelt werden. Auch zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und verzögerten Abführung von Niederschlagswässern (v.a. bei Starkregenereignissen) soll die Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken noch stärker gefördert werden. In Anbetracht der infolge des anthropogenen Klimawandels zunehmenden Starkregenereignisse regen wir deshalb an, in die Bauvorschriften auch eine wasserdurchlässige Anlage von Zufahrten, Wegebeziehungen und Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück einzubeziehen (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Sickerfugen, begrünbare Pflasterdecken oder Plattenbeläge mit besonders breiten Fugen oder Löchern in den Pflastersteinen oder Platten). Formulierungsvorschlag für die textliche Festsetzung: Es ist eine versickerungsfähige Ausführung der Zufahrten auf den Grundstücken und der Stellplätze einzubauen; Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 sinngemäß ergänzt.
		Wir regen eine intelligente Regelung von Stellplätzen an. Es könnte eine Reduzierung der Versiegelung erreicht werden, wenn weniger Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dies kann geschehen, indem z. B. die Anschaffung eines gemeinsam nutzbaren Autos (Carsharing) bei der Nutzung der Grundstücke verankert wird. Oder ein Teil der Wohnungen wird an eine autofreie Nutzung gebunden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bindung von Carsharing an den Stellplatznachweis lässt sich nicht aus dem Festsetzungskatalog von § 9 Abs. 1 des BauGB entwickeln und auch nicht als örtliche Bauvorschrift festlegen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung BUND	Beleuchtung Der B-Plan-Bereich befindet sich in der Nähe zu Freiflächen sowohl im Süden (kleines angrenzendes Waldstück sowie FFH-Gebiet) als auch im Osten und Norden. Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Tiere, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Erwägungen (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft ist die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder „smarte“ Steuerung einzusetzen. Dunkelmräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten. Festsetzungsmöglichkeiten bestehen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, §§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23a, 24 Var. 3 und 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB. Auch aus dem BImSchG ergibt sich im Rahmen des Vorsorgeprinzips eine Vermeidungs- und Minimierungspflicht (§ 22 BImSchG). Wir weisen darauf hin, dass das Anbringen von für Insekten schädlichen Lichtquellen einen Eingriff im Sinne des § 14 bis § 17 BNatSchG darstellen kann, der vermieden werden kann und muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.
		Ausgleich für Wald In Kap. 3.2.7 der Begründung wird auf die Belange des Waldes eingegangen. Ersatzpflanzungen sollen im LSG „Bäketal der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschl. randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097) erfolgen. Der Bergahorn ist aus der Pflanzliste zu entfernen, weil er eine zu große Ausbreitungstendenz hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der Begründung aufgezeigte Pflanzliste ist als Baumartenauswahl vorgeschlagen worden. Dem Hinweis folgend, kann der Bergahorn aus der Auswahlliste für die Kompensation entfernt werden.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung BUND	Im LRP (Stand Juli 2021) ist in der Biotopverbundkarte (Karte 5.2) für den Kompensationsbereich „Halbaffenland mit Schwerpunkt Sicherung Offenland“ angegeben. Nutteler Bäke und Meesje-Graben zeichnen hier den Niederungsbereich näherungsweise in Nord-Süd-Richtung vor. Auch im Zielkonzept (Karte 5.1) des aktuellen LRP ist für diesen Bereich Niederungsgebiet angegeben. Der geplante Waldriegel westlich des Weesje-Grabens verläuft quer zur Niederung und stellt somit eine Barriere in der Niederung dar. Eine Wallhecke - und dann noch quer zum Niederungsverlauf - hat in diesem Bereich nichts zu suchen. Hier ist eine Umplanung erforderlich.	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.
		Verwendung veralteter Daten Der Umweltbericht nimmt Bezug auf den LRP von 1995. Die vorgelegte Begründung nebst Umweltbericht datiert zwar auf Mai 2021 und die Endfassung des LRP wurde im Juli 2021 veröffentlicht.	Der Hinweis wird beachtet.
		Der Bebauungsplan wurde aber erst jetzt im Januar 2022 ausgelegt, so dass die aktuellen Daten des LRP hätten in die Bewertung einfließen können. Das ist umso wichtiger, als mit nur <u>einer</u> Begehung im Februar ein Gebiet nicht hinreichend sicher hinsichtlich des Vorkommens von Tieren und Pflanzen sowie deren Lebensstätten charakterisiert werden kann.	Der Landschaftsrahmenplan 2021 wird ausgewertet und der Umweltbericht wird redaktionell angepasst.
		Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2026/2022

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 76 II "Allg. Wohngebiet in Ofenerfeld, Ammerlandstraße" beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	02.05.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	16.05.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	11.07.2022	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.10.2021 den Bebauungsplanes Nr. 76 II im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 II lag in der Zeit vom 25.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022 öffentlich aus. Der Hinweis hierauf erfolgte durch Bekanntmachung in der NWZ am 17.01.2022. Der Bekanntmachungstext war außerdem in der vorgenannten Zeit auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.01.2022 über die Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine tabellarische Übersicht der eingegangenen Anregungen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 II werden nachgereicht.

Zu dem TOP wird das Planungsbüro Lux hinzugeladen

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplanes Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

Anlagen:

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Jessica zu Jeddelloh
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ Gemeinde Wiefelstede

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13a BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband	09.02.2022
2. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	22.02.2022
3. Landkreis Ammerland	23.02.2022
4. EWE Wasser GmbH	25.02.2022
5. Bund Kreisgruppe Ammerland	25.02.2022

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1. Einwender/in 1	05.02.2022
2. Einwender/in 2	07.02.2022
3. Einwender/in 3	12.02.2022
4. Einwender/in 4	20.02.2022
5. Einwender/in 5	22.02.2022
6. Einwender/in 6	22.02.2022
7. Einwender/in 7	23.02.2022
8. Einwender/in 8	23.02.2022
9. Einwender/in 9	24.02.2022
10. Einwender/in 10	24.02.2022
11. Einwender/in 11	24.02.2022
12. Einwender/in 12	24.02.2022
13. Einwender/in 13	25.02.2022
14. Einwender/in 14	25.02.2022

Von folgenden Trägern wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 OOWV	09.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen und geben folgende Stellungnahme dazu ab: Im anliegenden Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf, wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten, weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 nicht aus, um eingeschossige Bebauung druckgerecht mit Trinkwasser zu	Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Die Ausführungen zu den Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Abstimmung im Zuge der Erschließungsplanung. In der Planzeichnung werden keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

versorgen. Im Bereich des B-Plan 76 II „Ammerlandstraße“ der Gemeinde Wiefelstede ist eine Druckerhöhungsanlage durch den Kunden in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen damit an allen Entnahmestellen im Regelfall jederzeit ausreichend Druck zur Verfügung steht.	Der Hinweis zu potentiellen Druckerhöhungsstationen wird im Zuge der Erschließungsplanung geprüft. Es findet eine Abstimmung mit dem OOWV über das konkrete Erfordernis statt.
Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz {Grundschutz} weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die Öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Bestandshydranten in diesem Umkreis um das Plangebiet können bei Einzelentnahme 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen. Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbaus erforderlich. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.	Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.
Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.	Der Hinweis wird Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Der Hinweis wird beachtet.

2 Landbehörde für Straßenbau und Verkehr		22.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
der Geltungsbereich liegt ca. 1120,00m nördlich von der L 824 „Metjendorfer Landstraße“ entfernt und das Gebiet befindet sich innerhalb einer gem.§ 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Das Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, damit eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich erfolgen kann. Die neue Erschließung wird durch den Anschluss an die Gemeindestraße „Ammerlandstraße“ gewährleistet. Das Land Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), ist als Straßenbaulastträger der L 824 „Metjendorfer Landstraße“ nicht betroffen. Es sind keine Vorgaben, Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet und der Landesbehörde werden entsprechende Unterlagen übersandt werden.	

3 Landkreis Ammerland	23.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung hat die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Bauaufsicht - folgende Anregungen: 1. Die Festsetzung einer Traufhöhe bis zu 6,00m bei eingeschossiger Bauweise sowie einer örtlichen Bauvorschrift, wonach Pultdächer nicht zulässig sind, ist als Kombination aus fachlicher Sicht nicht logisch und lässt auf Zulassungsebene unnötige Diskussionen mit Bauherren und Planern befürchten. Deswegen sollte entweder die zulässige Traufhöhe per Festsetzung reduziert werden oder es sollten Pultdächer durch Korrektur der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 zulässig sein. 2. Die Zufahrtsbreite soll laut Planentwurf auf einem Teilstück nur 3,0 m betragen. An dieser Stelle muss der gesamte Verkehr für dieses Gebiet vorbei. Diese Breite erscheint für Feuerwehr, Rettungsdienst und Müllabfuhr zu gering. Auch wird in der Begründung hierzu nichts ausgeführt, was eine Zufahrt von 3,0 m begründen würde. Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat hinsichtlich der Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Bedenken: In der Begründung werden keine Aussagen bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Die Ammerlandstraße weist nach Zählung im Jahr 2018 einen DTV von ca. 3500 KFZ/24 h auf, wobei ein Schwerlastanteil von ca. 5,8 % ermittelt worden ist. Nach den Diagrammen im Anhang des Entwurfs zur DIN 18005-1:2022-02 kann aus der Verkehrsstärke im Bereich der Baugrenze ein Beurteilungsspiegel Tags von ca. 63,0 dB(A) und nachts von ca. 55,5 dB(A) ermittelt werden. Hieraus ergibt sich eine Überschreitung der Orientierungswerte Tags von bis zu 8 dB(A) und nachts von bis zu 10,5 dB(A). Passive Schallschutzmaßnahmen sind daher straßenseitig erforderlich. Zur genaueren Analyse ist hierzu eine schall-technische Prognose mit entsprechendem Prognosehorizont zu erstellen.	Es wird der Anregung gefolgt und die Traufhöhe auf nunmehr 4,5 m reduziert. Die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell geändert. Es handelt sich um die östlich angedachte potentielle Fußwegeanbindung. Da sie aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar ist, wird auf sie verzichtet. Die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell geändert. Der Hinweis wird beachtet. Es wurde bereits eine Verkehrslärberechnung durchgeführt, die Planunterlagen werden um die Festsetzung von Lärmpegelbereichen entsprechend ergänzt.

Die untere Wasserbehörde hat zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Anregungen: Angrenzend an das Gebiet befinden sich Entwässerungsgräben, die der Entwässerung der Gartenflächen der bestehenden Bebauung dienen. Das Entwässerungskonzept der K&R Ingenieure sieht vor, als Ersatz Regenwasserleitungen DN 200 auf dem Grundstück des Investors zu verlegen. Für jeden angrenzenden Eigentümer soll eine Anschlussmöglichkeit mit einem Regeneinlauf erstellt werden. Die Unterhaltung dieser Rohrleitungen ist zukünftig durch die Gemeinde Wiefelstede sicherzustellen. Hierfür sind im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte zeichnerisch festzusetzen, damit die privaten Leitungen langfristig auch rechtlich gesichert sind. Das durch den Investor herzustellende unterirdische System zur Regenrückhaltung ist ebenfalls mit einer Planfestsetzung rechtlich zu sichern.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden zusätzlichen Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Wiefelstede werden in den Planunterlagen entsprechend redaktionell ergänzt. Das unterirdische System zur Regenrückhaltung wird nunmehr unterhalb des Wendehammers angeordnet. Dieses verbleibt im Eigentum des Investors, eine weitergehende Planfestsetzung erübrigt sich damit.
Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnung Alexandersfeld. Dieser Hinweis ist in den Bebauungsplan noch aufzunehmen. Die Straßenverkehrsbehörde hat folgende Anregungen: Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden soll. Aus dem gesamten Kreisgebiet erreichen die Verkehrsbehörde immer wieder Beschwerden über zu schnelles Fahren in verkehrsberuhigten Bereichen. Häufig hängt dies mit der baulichen Gestaltung der Verkehrsflächen zusammen. Aus diesem Grund wird auf die Ausführungen in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) zum Thema verkehrsberuhigter Bereich hingewiesen. Ein verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325.1 und 325.2) kann für einzelne Straßen oder Bereiche in Betracht kommen. Die Straßen oder Bereiche dürfen nur von sehr geringem Verkehr frequentiert werden und sie müssen über eine überwiegende Aufenthaltsfunktion verfügen. Solche Straßen oder Bereiche können auch in Tempo 30-Zonen integriert werden. Die mit Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen oder Bereiche müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein. Das Verkehrszeichen 325.1 darf nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist.	Der Hinweis zur Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnung Alexandersfeld wird in die Planunterlagen aufgenommen. Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

Die untere Naturschutzbehörde/Waldbehörde hat folgende Anregungen: Im Hinweis Nr. 4 auf dem Planentwurf sowie im Kapitel 8.4 der Begründung ist die Behördenbezeichnung (Landkreis Leer) zu korrigieren (Landkreis Ammerland). Kapitel 6.3 der Begründung ist unvollständig und entsprechend der Daten aus dem biologischen Fachbeitrag über die vorkommenden Biotoptypen zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der Ersatzaufforstung ein entsprechender Vertrag zwischen dem Forstamt der Landwirtschaftskammer und dem Vorhabenträger geschlossen wurde, der dem Landkreis zur Kenntnis vorliegt. Mit den Niedersächsischen Landesforsten wurde kein Vertrag geschlossen. Der letzte Absatz des Kapitels 6.3.2 der Begründung (Seite 13) ist daher zu ändern. Für die Beurteilung der Fledermausfauna ist das Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten vom 01.01.2015 zu verwenden. Der biologische Fachbeitrag ist diesbezüglich zu ändern. Anregungen oder Bedenken werden vom Abfallwirtschaftsbetrieb nicht vorgetragen, da die Gemeinde Wiefelstede für die östlich des Wendehammers gelegenen Grundstücke eine planungsrechtlich abgesicherte Stellfläche für Abfallbehälter vorsieht.	Der Hinweis wird korrigiert. Das Kapitel 6.3 wird gemäß des Biologischen Fachbeitrages ergänzt. Die Begründung wird entsprechend geändert. Bei dem Hinweis handelt es sich um eine veraltete Fassung, daher muss der Biologische Fachbeitrag nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht korrigiert werden. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht der Bauleitplanung ergeben folgende Anregungen: Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist sprachlich § 1 Abs. 6 BauNVO (werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans) sowie § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) anzupassen. Die redaktionellen Fehler in den textlichen Festsetzungen Nr. 5 ("abweichenden Bauweise") sowie Nr. 6 (doppeltes Wort "sind") sind zu korrigieren. Es soll eine Gebäudehöhe (GH) festgesetzt werden. Nach Ziffer 2.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung wird die Firsthöhe (FH) oder die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Die Abweichung von der PlanZV 1990 wäre insofern erläuterungsbefähig.	Die textlichen Festsetzungen werden sprachlich angepasst. Die Legende in der Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Im südöstlichen Plangebiet weicht die zeichnerische Festsetzung der Baugrenze (durchgezogene schwarze Linie) von der Planzeichenerklärung entsprechend Ziffer 3.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung ab. Das sollte korrigiert werden. Eine farbliche Signatur (Permanentgrün hell) entsprechend der Planzeichenerklärung "Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (s. Ziffer 6.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung) ist auf der Planzeichnung nicht erkennbar. In der Präambel fehlt die Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften, § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Zu den örtlichen Bauvorschriften fehlt noch eine Vorschrift gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, um Verstöße auch ahnden zu können.	Es erfolgt eine Anpassung der Darstellung. Es erfolgt eine Anpassung der Darstellung. Die Präambel wird entsprechend ergänzt. Die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend ergänzt.
Kapitel 2.1 der Begründung führt die Gemeinde Wiefelstede als Grundzentrum auf. Der Ort Metjendorf ist eines der beiden Grundzentren (neben dem Ort Wiefelstede) in der Gemeinde Wiefelstede (RROP, D 1.6 02). Im letzten Satz des dritten Absatzes des Kapitels 4.2 der Begründung muss das Wort "Wohngebäude" durch das Wort "Einzelhaus" ersetzt werden, um mit dem zweiten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 4 kompatibel zu sein. Der letzte Satz des sechsten Absatzes des Kapitels 4.2 der Begründung (unter dem Wort "Höhen) muss ersatzlos gestrichen werden, um mit dem dritten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 2 kompatibel zu sein. Kapitel 6.3.1 beinhaltet verfahrenstechnische Ausführungen zu § 13 b BauGB. Die Gemeinde hat sich aber entschieden, ein Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Begründung ist insoweit anzupassen. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat den Auslegungsbeschluss ausweislich der Bekanntmachung in der NWZ vom 17.01.2022 am 11.10.2021 gefasst. Daher sollte vorsorglich die falsche Jahreszahl 2022 im zweiten Absatz des Kapitels 9 der Begründung angepasst werden.	Die Begründung wird entsprechend der Anmerkungen angepasst.

Es wird empfohlen, farbliche Signaturen für eventuelle zukünftige farblose Abschriften in schwarz/weiß zu ergänzen. Im Verfahrensvermerk zur Plangrundlage ist ein Wort zu korrigieren (Landesvermessung statt Landvermessung). Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzert zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen (s. a. § 146 Abs. 2 S. 2 TKG). Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung bezieht sich auf das offizielle LGLN-Logo, dieses kann daher nicht geändert werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen.
---	--

4 EWE Wasser GmbH 25.02.2022	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bezüglich des Planfalls Bebauungsplan Nr. 76 II "Ammerlandstraße" haben wir stellvertretend für die EWE Wasser GmbH die zur Verfügung stehenden Unterlagen fachtechnisch geprüft und nehmen wie folgt Stellung: Seitens der EWE Wasser GmbH bestehen gegenüber der hier dargestellten Planung bzgl. der Schmutzwasserentsorgung mittels privater Schmutzwasserhebeanlage keine Einwände. Ergänzend dazu möchten wir Ihnen im Auftrag der EWE Wasser GmbH mitteilen, dass die betroffene Kläranlage aktuell schon zu 100 % ausgelastet ist. Auch das bestehende Kanalnetz wird bei zukünftigen zusätzlichen Einleitungen seine Kapazitätsgrenzen erreichen. Dies bedeutet, unter der Annahme einer zukünftigen Zunahme von zusätzlichen Einleitungen in die bestehende Abwasserinfrastruktur, dass diese zukünftig entsprechend erweitert werden muss. Die EWE Wasser GmbH ist im weiteren Planungsverlauf mit einzubinden. Ansprechpartner hierfür ist Herr Abbas (E-Mail: Mouhamad.Abbas@ewe.de).	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Gemeinde kann das Plangebiet noch mit an die Kläranlage angeschlossen werden, ohne dass die Kapazitätsgrenzen überschritten werden. Die Gemeinde steht bereits mit der EWE Wasser GmbH in Kontakt, um über Möglichkeiten der Kapazitätserweiterung der Abwasserreinigungsanlage Wiefelstede zu sprechen.

5 Bund Kreisgruppe Ammerland		25.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
In dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 76 II "Ammerlandstraße" durch die Gemeinde Wiefelstede, Kirchstraße 1, 26215 Wiefelstede, geben wir im Namen des BUND, Kreisgruppe Ammerland, vertreten durch den Vorstand, Zu den Wischen 5, 26655 Westerstede, folgende Stellungnahme ab. Eine Möglichkeit, aus Gründen des Klima-, Boden- und Naturschutzes den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren, ist eine Verdichtung im Innenbereich. Der Gesetzgeber wollte mit der Einführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB die Nachverdichtung des Innenbereichs erleichtern, um den fortschreitenden Flächenverbrauch durch Überplanung von Außenbereichsflächen zu reduzieren. Die hier vorgelegte Planung verfolgt diesen Ansatz. Allerdings ist nicht zu erkennen, dass die Gemeinde Wiefelstede im Gegenzug die Überplanung des Außenbereichs reduziert, wenn man das große Neubaugebiet „Grote Placken“ und die zahlreichen kleinen geplanten Baugebiete in den Dörfern wie Nuttel, Borbeck, Metjendorf u. a. betrachtet.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
Außerdem ist aus Naturschutzsicht grundsätzlich zu kritisieren, dass durch die Vorgaben des § 13 a BauGB eine Flächenversiegelung ohne Ausgleich sowie eine unzureichende Beachtung der Umweltbelange ermöglicht wird. Dies ist nachzuvollziehen und auch durchaus zu begrüßen (wenn dadurch Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden wird) bei vorgennutzten, (teil-)versiegelten oder auf andere Weise veränderten Standorten. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber nicht um vorbelastete Flächen, die in Anspruch genommen werden sollen, sondern um unversiegelte Flächen, Wald, Gebüsch und Ruderalfluren, die durch die Vorgaben des § 13a BauGB ersatzlos verloren gehen. Die aktuellen Roten Listen für Vögel und Amphibien zeigen beispielhaft, dass mittlerweile auch die ehemals häufigen Arten wie Star, Fitis-Laubsänger, Grasfrosch und Erdkröte bei uns seltener werden. Gerade die nicht so anspruchsvollen Arten könnten durch Ausgleichsmaßnahmen im besiedelten Bereich erhalten werden. Dass das Gebiet von Tieren recht intensiv genutzt wird, zeigt der biologische Fachbeitrag, auch wenn dieser einiges zu wünschen übriglässt, wie weiter unten aufgezeigt wird. Auch wenn nach § 13 a BauGB keine Ausgleichspflicht für Eingriffe in Natur und Landschaft besteht, gilt das Minimierungsgebot nach § 15 Abs. 1 BNatSchG, der allgemeine und besondere Artenschutz gem. §§ 39 ff. BNatSchG sowie der Status geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

12

Den Ansatz eines 10-jährigen Regenereignisses für die Bemessung des Stauvolumens halten wir vor dem o. g. Hintergrund des sich verändernden Niederschlaggeschehens infolge der Klimakrise für unzureichend. Unter den beengten Platzverhältnissen sollte schon aus Gründen der Sicherheitsvorsorge von einem 50-jährigen Regenereignis für die Bemessung des Stauvolumens ausgegangen werden. Die Frage ist auch, wie solche Starkregenereignisse von geschlossenen Regenwassersystemen aufgenommen werden sollen. Dies wäre klar zu stellen.	Im Entwässerungskonzept werden die aktuell gültigen Regenereignisse zugrunde gelegt. Laut Baugrunduntersuchung ist einer Versickerung nicht möglich. Das Oberflächenwasser muss gedrosselt abgeleitet werden. Die geplante Regenrückhalteanlage wird mit dem 10-jährigen Regenereignis bemessen.
Zum Biotopschutz Im Biologischen Fachbeitrag des Büros für Biologie und Umweltplanung werden die Biotoptypen beschrieben (siehe Ziff. 2). Im Bereich der Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) wird nicht ausreichend differenziert. In einem Teilbereich hat sich ein Flutrasen entwickelt, der nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGB-NatSchG geschützt ist. In dem Gutachten werden die kennzeichnenden Arten, wie <i>Potentilla anserina</i>, <i>Lythrum salicaria</i> in Verbindung mit <i>Deschampsia cespitosa</i>, <i>Elymus repens</i> genannt, aber nicht in den richtigen Zusammenhang gebracht. Außerdem wurde <i>Agrostis stolonifera</i> nachgewiesen. Diese Arten kommen in einem räumlich definierbaren Areal vor, das als Sonstiger Flutrasen (GFF) nach DRACHENFELS (2021) angesprochen werden kann. Vor diesem Hintergrund ist die Aussage unter Ziff. 2.2 des Biologischen Fachbeitrags nicht korrekt, wonach keine geschützten Biotoptypen gefunden wurden und bei der Umsetzung der Planung keine Verstöße gegen den Biotopschutz zu erwarten wären.	Nach Prüfung und Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde handelt es sich um keinen Flutrasen. Die Aussagen im Fachbeitrag sind korrekt.
Zum Artenschutz Obwohl im Verfahren nach § 13 a BauGB kein Umweltbericht erforderlich ist, wird dieser – allerdings in sehr minimalistischer Form – mit der Begründung vorgelegt. Danach sollen keine Verstöße gegen §§ 39 ff. BNatSchG vorliegen. Das sehen wir anders. Eine sachgerechte Beurteilung eines Lebensraumes für Brutvögel ist mit nur vier Begehungen nach der eigentlichen Brutsaison heimischer Vögel nicht möglich. Aussagen zur Bedeutung des Plangebietes als Brutvogellebensraum können daraus nicht abgeleitet werden. Fakt ist, dass sich hier noch ein Refugium für Brutvögel von lichten Gehölz- und Parklebensräumen befindet und auch genutzt wird, dass durch die Planung verloren geht. Es ist bitter, dass § 13a BauGB es ermöglicht, diese Lebensraumfunktionen ohne Ausgleich zu zerstören.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Potentialabschätzung, dafür sind die 4 Begehungen vor Ort ausreichend.

Auch die Erfassungszeiträume für die Fledermauserfassung decken nicht den ganzen Aktivitätszyklus der Fledermäuse ab. Aber selbst anhand der rudimentären Erfassung wird deutlich, dass das Plangebiet vollständig genutzt wird und als Refugium für die vorkommenden Arten angesehen werden muss. Darüber hinaus ist auch bei der Bewertung unter Ziff. 4.3 die Aussage falsch, es seien keine natürlichen Baumhöhlen vorhanden und deshalb bestünde „keine Gefahr eines Verstoßes gegen § 44 BNatSchG“. Nachfolgend finden sich Fotos von Baumhöhlen, die selbstverständlich als Quartiere genutzt werden können. Mit der Beseitigung der Bäume werden zumindest potenzielle Quartiere zerstört. In der näheren Umgebung gibt es keine Strukturen, die Ersatzquartiere darstellen können. Ersatzquartiere in Form von Nistkästen werden nicht aufgehängt. Damit werden durch die Planung Lebensstätten zerstört und Verstöße gegen Artenschutzrecht generiert.	Bei den Ortsbegehungen wurden alle Baumhöhlen überprüft, sie waren als Quartiere für Fledermäuse nicht geeignet. Insofern ist die Aussage in der Bewertung zu Fledermäusen bei Ziffer 4.3 korrekt.
Zu den Festsetzungen Um die negativen Folgen des Klimawandels abzumildern, sind bei den textlichen Festsetzungen zu ergänzen: Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) Die Gebäude sind so auszurichten, dass mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden können. Die Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaik ist verpflichtend in die Festsetzungen aufzunehmen. Werden auf einem Dach solarthermische Anlagen installiert, kann die hiervon beanspruchte Fläche darauf angerechnet werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es werden die gesetzlichen Vorschriften zur Ausstattung der Gebäude mit Solaranlagen im Zuge der Baugenehmigungen beachtet.
Gebäudebegrünung Es sind mindestens 80% der Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätze mit einer Dachneigung von weniger als 20° dauerhaft und flächenhaft zu begrünen. Es ist eine fachgerechte, stark durchwurzelbare Substratschicht von min. 10 cm anzulegen und extensiv zu begrünen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist. Die Pflicht kann auch durch die eine adäquate Fassadenbegrünung auf gleicher Quadratmeterzahl in boden- oder fassadengebundener Ausführung erfüllt werden. Es sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden, für Dachbegrünungen insbesondere niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z.B. Gräser oder Wildkräuter). Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche oder der Fassade nachzupflanzen.	Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind nur Dachneigungen größer 30 Grad zulässig. Insofern werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet werden keine Auflagen für Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt.

Wassermanagement Jegliche Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern, ist zu nutzen. Dazu dient auch die naturnahe Gestaltung der nicht überbauten Flächen. Es ist aufzunehmen, dass die Anlage von „Schottergärten“ oder Ähnlichem außerhalb von Zufahrten, Wegebeziehungen und Anlagen des ruhenden Verkehrs unzulässig ist. Um eine möglichst hohe Versickerung anfallender Niederschläge auf dem Gelände selbst zu gewährleisten und die ausreichende Versorgung der umgebenden Gehölzbestände mit Niederschlagswasser auch in klimatisch bedingten Trockenzeiten zu sichern, sollten auch Zufahrten, Wegebeziehungen und Anlagen des ruhenden Verkehrs nicht vollständig versiegelt werden. Auch zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und verzögerten Abführung von Niederschlagswässern (v.a. bei Starkregenereignissen) soll die Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken noch stärker gefördert werden. In Anbetracht der infolge des anthropogenen Klimawandels zunehmenden Starkregenereignisse regen wir deshalb an, in die Bauvorschriften auch eine wasserdurchlässige Anlage von Zufahrten, Wegebeziehungen und Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück einzubeziehen (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Sickerfugen, begrünbare Pflasterdecken oder Plattenbeläge mit besonders breiten Fugen oder Löchern in den Pflastersteinen oder Platten). Formulierungsvorschlag für die textliche Festsetzung: Es ist eine versickerungsfähige Ausführung der Zufahrten auf den Grundstücken und der Stellplätze einzubauen; Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Wir regen eine intelligente Regelung von Stellplätzen an. Es könnte eine Reduzierung der Versiegelung erreicht werden, wenn weniger Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dies kann geschehen, indem z. B. die Anschaffung eines gemeinsam nutzbaren Autos (Car-sharing) bei der Nutzung der Grundstücke verankert wird. Oder ein Teil der Wohnungen wird an eine autofreie Nutzung gebunden.	Laut Baugrunduntersuchung muss das Oberflächenwasser gedrosselt abgeleitet werden, da eine ausreichende Versickerung nicht möglich ist. Es wird auf den § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verwiesen, der für alle Grundstücke gilt: <i>Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.</i> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch das Konzept zur Drosselung des Oberflächenwassers und Ableitung in vorhandene Regenrückhaltanlagen wird dem Anliegen in ausreichender Form bereits nachgekommen.
Beleuchtung Hinweis Nr. 4 ist folgendermaßen zu ergänzen (kursiv): Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum und im Außenbereich der Grundstücke zu verwenden. Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Tiere, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Erwägungen (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft ist die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen	Der Hinweis zur insektenfreundlichen Beleuchtung wird im Sinne der Anregung präzisiert.

(z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder „smarte“ Steuerung einzusetzen. Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten. Festsetzungsmöglichkeiten bestehen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, §§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23a, 24 Var. 3 und 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB. Auch aus dem BImSchG ergibt sich im Rahmen des Vorsorgeprinzips eine Vermeidungs- und Minimierungspflicht (§ 22 BImSchG). Wir weisen darauf hin, dass das Anbringen von für Insekten schädlichen Lichtquellen einen Eingriff im Sinne des § 14 bis § 17 BNatSchG darstellen kann, der vermieden werden kann und muss.	
Ausgleich für Wald Der Ort des vorgesehenen Ausgleichs für die Beseitigung des Waldes ist konkret zu benennen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Susanne Grube BUND Kreisgruppe Ammerland	Der Waldausgleich wird als Ersatzaufforstung nachgewiesen. Es wurde ein entsprechender Vertrag zwischen dem Forstamt der Landwirtschaftskammer und dem Vorhabenträger geschlossen wurde, der dem Landkreis zur Kenntnis vorliegt.

Von folgenden **Bürgern** wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Einwender/in 1	05.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Wir sind Anlieger am Sandweg in Ofenerfeld. Unser Regenwasser wird in den Grenzgraben abgeleitet. Laut B-Plan 76 II sollen die Grenzgräben "verrohrt" werden. Meine Fragen dazu: 1. Wird die "Verrohrung" von der Gemeinde gereinigt/ gespült, von Wurzelwerk befreit? 2. Werden die Regenrohre der Anlieger, die das Regenwasser in die Grenzgräben leiten, von der Gemeinde an die neu verlegten Regenrohre angeschlossen? Meiner Auffassung nach eine Selbstverständlichkeit. Wie sieht es mit der Traufhöhe von geplanten 6 m aus? Die seit vielen Jahren um die Bebauungsfläche stehenden Häuser weisen eine Traufhöhe von nicht mehr als 4,5 m aus. Soll die neue Bebauung sich nicht in das Vorhandene einfügen? Sondern schon von Anfang an Ärger heraufbeschwören! Jeder wünscht sich doch eine gute Nachbarschaft. In diesem Sinne und auf eine Antwort hoffend verbleibe ich.	1. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Leitungen v.a. innerhalb der Planstraße liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger. Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert 2. Regenrohre der Anlieger werden soweit für die Entwässerung erforderlich durch den Investor an die Regenwasserleitungen im Plangebiet angeschlossen. Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.

2 Einwender/in 2	07.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ich wohne seit 58 Jahren am Sandweg 37. Das Baugebiet 76II stand schon mehrmals auf dem Plan und wurde von seitens der Gemeinde immer wieder abgelehnt (wegen den Entwässerung Problemen) Punkt 1.) Das Problem der Oberwasserentwässerung im Baugebiet 76 II ist nach meiner Ansicht nicht richtig geregelt nach dem Bauplan sollen die Gräben verrohrt werden. Es steht aber nicht im Plan wie unser Oberwasser am Sandweg, der Haus Nr. 33-43 entwässert werden soll, wird die Gemeinde eine Verrohrung vornehmen? Kommen da Schächte in die Rohre, damit das Oberflächenwasser ablaufen kann oder wie ist das geplant? Wer hält die Entwässerungsrohre sauber? Verbleibt die Verantwortlichkeit bei der Gemeinde? Da sehe ich die Gemeinde in der Pflicht, sie muss dafür sorgen dass das Oberflächenwasser von den Grundstücken langfristig jederzeit zuverlässig abfließen kann. Wenn ich auf meinem Grundstück nicht Abflussmöglichkeiten geschaffen hätte würde bei Starkregen das Oberflächenwasser vom Sandweg bei mir durch die Waschküche und in meinen Stall laufen.	1. Die Planung wurde im Sinne der Anregung umgesetzt. Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig. Die Leitungen. innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger. 2. Regenrohre der Anlieger werden soweit für die Entwässerung erforderlich durch den Investor an die Regenwasserleitungen im Plangebiet angeschlossen.
Punkt 2.) Auf den Grundstücken am Sandweg im Hahnenfußweg und in der Ammerlandstraße sind alles Wohnhäuser mit etwa 9 Meter Firsthöhe mit 3-4 Meter Traufhöhe und mit Dachformen wie Sattel, Walm, oder Krüppelwalm gebaut worden. Mir gefällt nicht, dass für die Baugrundstücke im Plan 76II Traufhöhen von 6 Metern erlaubt sind. Ich möchte als Anwohner nicht auf eine 6 m Meter hohe Wand schauen, Solche Häuser fügen sich nicht in das bestehende Siedlungsgebiet ein. Ich wünsche, dass die Planung noch einmal zu überarbeitet wird. Es kann nicht sein, dass alle Anwohner vom Sandweg, Hahnenfußweg und Ammerlandstraße ihre vorgeschriebenen Höhen ihrer Wohnhäuser einhalten mussten und im Baugebiet 76II entfällt diese Vorschrift!	Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.

3 Einwender/in 3	07.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Entwässerung: Bisher wird unser Oberflächenwasser über einen Graben, der am Ende unserer Grundstücke am Sandweg verläuft, entwässert. Hier soll laut Plan eine Verrohrung erfolgen. Offenbar ist es beabsichtigt, dass die Verrohrung im Plangebiet, also auf dem Eigentum der zukünftigen Grundstücksbesitzer, verlaufen soll - in einem Bereich auf dem laut B-plan bislang Überbauung und Bepflanzung zulässig ist. Hier muss eine Änderung erfolgen. Die Gemeinde muss die Oberflächenentwässerung der angrenzenden Grundstücke langfristig zuverlässig sicherstellen und darf dies nicht dem Investor oder zukünftigen Besitzern übertragen. Die Gemeinde muss sich für die Unterhaltung der geplanten Entwässerungsrohre, die Instandhaltung und Reinigung, einen Zugang rechtlich und praktisch sicherstellen.	Die Planung wurde im Sinne der Anregung umgesetzt. Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig. Die Leitungen innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger. Regenrohre der Anlieger werden soweit für die Entwässerung erforderlich durch den Investor an die Regenwasserleitungen im Plangebiet angeschlossen.
Traufhöhe Eine Innenverdichtung sollte sich nach Art, Maß und Bauweise ans Umfeld anpassen. Das geht nicht einher mit der im B-plan festgesetzten Traufhöhe von 6 m. Hier muss eine Änderung erfolgen und die Traufhöhe deutlich herabgesenkt werden. Sämtliche Anlieger des Plangebiets fordern eine Traufhöhe deutlich unter 6m, damit das Plangebiet sich in die umliegende Bebauung einfügt. Die Anwohner erwarten, dass die Gemeinde sich nicht dem Investor unterordnet, sondern der Vielzahl der Forderungen aus den Reihen der Gemeindeglieder Gehör schenkt. Ein Großteil der angrenzenden Grundstücke befindet sich in nord-östlicher Ausrichtung. Hier müsste bei einer zulässigen Traufhöhe von 6 Metern davon ausgegangen werden, dass im Abstand von drei Metern zur Grenze der Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise entstehen kann. Wenn 6 Meter Traufhöhe im B-plan vermerkt werden, hat dies zukünftig Gültigkeit für alle Grundstücke, der Investor kann seine Pläne und Vorhaben jederzeit ändern und behält sich darüber hinaus auch vor, auch Grundstücke zu veräußern.	Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.

3. Höhen

Im Entwurf des Begründungsschreibens zum Bebauungsplan 7611 sind einige redaktionelle Fehler vorzufinden, unter anderem bei Punkt 4.2 Art der baulichen Nutzung bei dem Unterpunkt Höhen ein.

Dort heißt es korrekterweise zunächst, „die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,2 m nicht überschreiten“, außerdem aber auch noch, „die Oberkante darf 0,6 m nicht überschreiten“. Hier wurde versäumt, die ursprüngliche Angabe 0,6 m zu entfernen.

Im B-plan wurde korrekterweise 0,2 m festgeschrieben. Aber hier fehlt der Vermerk einer Bezugshöhe. Dem Entwässerungsplan (und Ihren Äußerungen auf der Einwohnerversammlung am 07.02.) ist zu entnehmen, dass die Bezugshöhe für die fertige Straßenhöhe von 15,1 m ist bzw. die Höhe der Schachtabdeckungen. Diese Angabe ist allerdings nicht im B-plan vermerkt. Verbindliche Höhen, die für die umliegenden Anwohner/die Entwässerung aufgrund der besonderen topographischen Lage von großer Bedeutung sind, sollten auch im B-plan vermerkt werden. Da B-plan und Entwässerungsplan offenbar nicht gemeinsam beschlossen werden und sich demnach nur einseitig bedingen, muss für die Verbindlichkeit auch im B-plan ein Höhenbezug vermerkt werden.

Die Begründung wird entsprechend dem Sachstand angepasst.

Verbindliche Höhen werden im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung im Detail festgelegt. Sie werden mit dem Bauamt und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Insofern sind die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan als ausreichend anzusehen.

4. Ökologische Belange

Die Gemeinde befindet sich in einer Vorbildfunktion und muss durch Festsetzungen maßgeblich dazu beitragen, auch in der Baubranche in der Gemeinde Wiefelstede richtungsweisend zu sein. Zur erfolgreichen Bewältigung der Klimakrise auf Bundesebene sind auch viele kleine Schritte nicht nur auf privater, sondern auch auf kommunaler Ebene notwendig.

Im B-plan sind jedoch bislang keine ökologischen Werte vermerkt. Es wurden z.B. keine zu erhaltenden Bäume eingetragen. Das Gebiet weist aber durchaus einige erhaltenswerte Bäume auf. Auch wurden z.B. für die Versiegelung der Grundstücke keine Rasengittersteine vorgeschrieben, ebenso keine Behälter zur Brauchwassernutzung, Vorrichtungen zur Stromgewinnung o.ä.

Andere Gemeinden haben ihre Verantwortung bereits erkannt und gehen diesbezüglich richtungsweisend vor. Auch die Gemeinde Wiefelstede muss im Besitz der Planungshoheit hier handelnd tätig werden und darf nicht fortwährend ökologische Belange ignorieren.

4.1 Natur- und Artenschutz

Es verbleibt Befremden bei dem Vorgehen, das Areal einer Ökologischen Überprüfung zu unterziehen, dies aber nur oberflächlich auszuwerten. Zunächst wurde ein biologischer Fachbeitrag vorgelegt, welcher unvollständig war und Lücken aufwies. Diverse Nachfragen der Anliegerinnen konnten damals in der Bauausschusssitzung am 04.10.2021 nicht beantwortet werden. Nun versucht man im Entwurf des Begründungsschreibens die Lücken des biologischen Fachgutachtens zu legitimieren, ohne dass entsprechende Nachuntersuchungen erfolgten. Teilbereiche werden im Begründungsschreiben aufgenommen, ohne überhaupt in Augenschein genommen zu sein. Ohne eine Untersuchung der neu zu betrachtenden Umweltbereiche kommt man zu dem Entschluss, dass Natur und Arten ungefährdet seien. Die Einschätzungen zur Gefährdung von Natur und Arten sollten auf wissenschaftlichen Untersuchungserkenntnissen und nicht auf persönlichen Vermutungen beruhen. Weiterhin sind die Aussagen bezüglich der Fledermausfauna fragwürdig. Im biologischen Fachgutachten wird zur Beurteilung der Gefährdung auf die Rote Liste aus dem Jahr 2009 verwiesen. Bei der Einwohnerversammlung am 07.02.2022 wurde durch das Planungsbüro versucht, diese Nutzung der veralteten Liste zu begründen und dennoch wird sich im Entwurf des Begründungsschreibens auf die aktualisierte Fassung der Roten Liste aus dem Jahr 2015 bezogen. Weiterhin wird trotz der Berufung auf die aktualisierte Fassung aus 2015 keine neue Einstufung der Gefährdung der Fledermausfauna vorgenommen. Diese widersprüchlichen Aussagen erwecken den Anschein, dass die Überprüfungen zum Natur- und Artenschutz nicht sorgfältig durchgeführt

Die allgemeinen Ausführungen zur Ökologie werden zur Kenntnis genommen. Bei der Planung handelt es sich um eine wohnbauliche Innenverdichtung, die einen entsprechenden Versiegelungsgrad zur Folge hat. Daher wurde nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Wald auf Grundlage des Waldgesetzes beseitigt.

Aus Sicht der Gemeinde sind die getroffenen Festsetzungen für das Plangebiet hinreichend.

Die Unterstellung wird zurückgewiesen, Das Plangebiet wurde von dem Fachgutachter mehrfach mit Begehungen aufgenommen und überprüft. Dies ist dem Biologischen Fachbeitrag zu entnehmen, der Bestandteil der Begründung ist.

Im vorliegenden biologischen Fachbeitrag wurden die derzeit gültigen Roten Listen (Niedersachsen, Deutschland) verwendet. Der Hinweis auf neuere Veröffentlichungen beruht auf einem Missverständnis, dass durch eine irritierende Datumsangabe des NLWKN "2015" verursacht wird. Hierbei handelt es sich aber nicht um eine Rote Liste, sondern um eine Zusammenstellung verschiedener Artengruppen, die im Rahmen von Artenschutzprüfungen berücksichtigt werden müssen. Die hierbei zusätzlich angeführten Angaben zum Gefährdungsgrad selbst sind allerdings stark veraltet.

wurden. Letztendlich nutzte man den selbst herbei geführten Umstand, dass eine Umweltuntersuchung überhaupt gar nicht nötig sei aufgrund des beschleunigten Verfahrens. Auch der Gedanke, ob möglicherweise ein beschleunigtes Verfahren beschlossen wurde um einer Umweltprüfung aus dem Weg zu gehen, bleibt bestehen. Wir fordern -auch wenn rechtlich nicht notwendig- eine sorgfältige, wissenschaftlich korrekt fundierte und alle Schutzgüter umfassende Untersuchung des Plangebiets. Da deutlich wird, dass es sich bei dem Plangebiet 76 II um einen besonderen Lebensraum handelt - es konnten u.a. Balzquartiere der Fledermaus nachgewiesen werden und einige gefährdete Brutvögel werden erwartet - fordern wir darüber hinaus, dass grundsätzlich keine Ausnahmegenehmigungen zur Abholzung des Gebiets zwischen dem 1. März und dem 30. September erteilt wird!	Die Planung dient der Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Daher kann das Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen, die Planfläche muss im Innenbereich liegen, das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete liefern, es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden. Im vorliegenden Fall wird eine Garten- und Waldfläche im Innenbereich gelegen, überplant. Sie ist direkt von Wohnsiedlungen eingeschlossen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Innenbereichslage handelt und der potentielle Versiegelungsgrad deutlich unter 20.000 m² liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB - angewandt. Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und einer Grundflächenzahl von 0,4 wird eine überbaubare Netto-Baufläche von rd. 3.500 m² ermöglicht, womit der Grenzwert des § 13a BauGB eingehalten wird. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich. Dem Fachbeitrag ist zu entnehmen, dass keine artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten sind. Weitere Untersuchungen sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich. Ausnahmegenehmigungen können nur von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt werden, nach Kenntnis der Gemeinde werden seitens des Vorhabenträgers keine Ausnahmegenehmigungen beantragt.
---	--

4 Einwender/in 4		20.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<u>1. Traufhöhe</u> Da es sich um eine Innenverdichtung handelt, sollte sich die Bauweise an die herumliegenden Grundstückssiedlungen anpassen, welches schon von vielen Gemeinden und Städten gehandhabt wird. In dem B-Plan ist leider eine Traufhöhe von 6 m festgesetzt, welches sich meiner Meinung nicht mit den umliegenden bebauten Grundstücken verträgt. Da ich meine Terrasse sehr nahe an dem Plangebiet habe, würde ich voraussichtlich bei einer Traufhöhe von 6 m nur noch auf Wände schauen und kaum noch Sonne haben, zumal ich direkt an der Ecke liege (an dem Hintergrundstück Sandweg 43 und auf der anderen Seite Hintergrundstück Hahnenfußweg 11). Daher fordere ich eine deutliche Traufhöhe unter 6 m. Die Gemeinde sollte sich meiner Meinung nicht auf die Forderung des Investors festlegen, sondern auch auf die Belange der Nachbarn eingehen. Zumal der Investor auch Grundstücke verkaufen könnte und wenn die Traufhöhe von 6m erstmal festgelegt ist, könnte der neue Besitzer danach bauen. Zusagen von dem jetzigen Investor hätten dann keine Gültigkeit mehr.	Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.	

2. Entwässerung und Höhen

Beim Kauf meines Grundstückes wurde verlangt, dass die bestehenden Gräben für die Oberflächenentwässerung erhalten und gepflegt werden müssen.

Nun soll eine Verrohrung erfolgen, die auf den Grundstücken der zukünftigen Besitzer liegt und somit bei Problemen nicht mehr die Gemeinde Ansprechpartner ist. Sollte es Probleme mit der Entwässerung geben (z.B. Rohrreinigung, Instandhaltung u.ä.), möchte ich mich nicht mit Privatbesitzer auseinandersetzen, sondern mit der Gemeinde, so wie es ursprünglich festgelegt war.

Da mein Grundstück nur eine Ecke des B-Plan betrifft, bitte ich zu berücksichtigen, dass mein Grundstück wesentlich höher zum Sandweg liegt und durch einen Wall getrennt ist.

Daher meine Bedenken, dass sich in der Ecke zum Bebauungsgrundstück viel Wasser sammeln wird und so meine Grundstücksecke unterspült wird und absackt.

Von alten Anwohnern ist bereits seit 30 Jahren bekannt, dass die Entwässerung ein großes Problem ist und die Gemeinde bisher keine Lösung gefunden hat, damit eine Bebauung stattfinden kann.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Entwässerungskonzept beachtet. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 II hat die Gemeinde Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt. Hier wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann.

Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig.

Die Leitungen innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger.

Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.

<u>3. Natur – und Artenschutz</u> Im biologischen Gutachten wird zur Gefährdung auf die Liste aus dem Jahr 2009 verwiesen. Jedoch gibt es aktuelle Fassung der roten Liste aus dem Jahre 2015. Das vermutet, dass keine neue Überprüfung der Gefährdung der Fledermausfauna vorgenommen wurde. Die Aussage, dass eine Umweltuntersuchung aufgrund des beschleunigten Verfahrens überhaupt nicht nötig sei, kommt mir schon sehr komisch vor und es kommt der Gedanke auf, ob eine Überprüfung sorgfältig durchgeführt wurde. Ebenso wurden keine erhaltenswerten Bäume im Bauplan eingetragen, was ich mir nicht vorstellen kann, da auch auf meinem Grundstück (Wall zum Sandweg 43) Bäume eingetragen sind und nicht ohne Genehmigung des Landkreises Ammerland gefällt werden dürfen. Da der Klimawandel immer mehr Einzug erhält, verstehe ich nicht das auf die ökologischen Werte nicht eingegangen wird, welches anderen Gemeinden und Städte bereits mit in ihre Planung einbeziehen. Dieses erwarte ich auch von der Gemeinde Wiefelstede. Da bald die Brutzeit beginnt, erwarte ich, dass es keine Ausnahmegenehmigung zur Abholzung zwischen dem 1. März und dem 30. September gibt. Denn an diese Gesetze müssen wir uns auch halten-	Es wurde eine Überprüfung des Fledermausvorkommens durchgeführt, wie dem biologischen Fachbeitrag zu entnehmen ist. Es wurde gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eine Umweltvorprüfung durchgeführt, die Ergebnisse liegen vor. Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, handelt es sich im Gebiet größtenteils um Wald gemäß Waldgesetz. Der Wald wird daher entsprechend kompensiert. Die Ausführungen zum Klimawandel werden zur Kenntnis genommen. Die Rechtsvorschriften zum Artenschutz werden beachtet, es gibt kein Erfordernis oder Anlass zur Erteilung von Ausnahmegenehmigungen.
<u>4. Wertminderung</u> Ebenfalls sollte bedacht werden, dass unsere Grundstücke (Hahnenfußweg/Sandweg) auch an Wert verlieren, wenn im Baugebiet Häuser mit einer Traufhöhe von 6 m entstehen und man nur noch auf hohe Häuserwände schaut und kaum noch Sonne abbekommt.	Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.

5 Einwender/in 5	22.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zu dem Bebauungsplan 76 II - Ammerlandstraße - nehme ich wie folgt Stellung und bitte um Berücksichtigung folgender Hinweise, Anregungen und Bedenken. Mit der Aufstellung des B-Planes 76 II soll eine natürliche Niederung erschlossen werden, die teilweise mit einer Waldfläche bestanden ist und auf der sich in weiteren Teilbereichen, aufgrund der mangelnden Entwässerungsverhältnisse, ein Feuchtbiotop entwickelt hat. Die Niederung dient derzeit bei erhöhten Abflüssen als Rückhalteraum für die angrenzenden Grundstücke am Sandweg und Ammerlandstraße, sowie tlw. für den Hahnenfußweg. Wald- und Feuchtbiotopflächen stellen wertvolle Bereiche für Natur und Landschaft dar, u.a. als Brut-, Nist- und Rückzugsgebiete, sowie Standort für Fauna und Flora. Mit der vollständigen Erschließung des Geländes gehen die v.g. Bereiche für Natur, Landschaft und Ortsbild verloren. Es wird angeregt, das Plangebiet nur teilweise zu erschließen und v.g. wertvolle Bereiche von einer Bebauung auszuschließen.	Die Ausführungen zur Gebietsbeschreibung werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung für nur eine Teilerschließung des Plangebietes wird nicht gefolgt. Im Sinne der Innenverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird das komplette Plangebiet überplant.
Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bebauung mit Gebäudehöhen bis 9,50 m und einer Traufhöhe von 6,0 m vor. Gegen die Festsetzung einer zulässigen Traufhöhe von 6,0 m bestehen erhebliche Bedenken, da diese Bauweise sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild dadurch beeinträchtigt wird. Die sämtlich das Plangebiet umgebene vorhandene Bebauung weist Traufhöhen bis ca. 3,0 m und entsprechenden Dachformen auf. Lediglich zwei Gebäude in der näheren Umgebung weichen hiervon ab, die nach vorheriger Prüfung und Abstimmung der Interessen, möglicher Beeinträchtigungen der direkten Umgebung als Einzelfälle in Bereichen ohne Bebauungspläne genehmigt wurden.	Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.

Eine im B-Plangebiet allgemein zulässige Traufhöhe von 6,0 m ermöglicht eine Bauweise, die mind. an zwei bis drei Gebäudeseiten durchgehend senkrechte Wände bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässt, mit anschl. Dachformen bis zu einer Gesamtgebäudehöhe von 9,5 m. Diese Bauweise beeinträchtigt das Ortsbild der näheren Umgebung erheblich und führt zudem zu einer direkten Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke am Sandweg, Ammerlandstraße und Hahnenfußweg bei Errichtung der senkrechten Gebäudewände mit 6,0 m Traufhöhe direkt an den Baugrenzen (3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze). Gegen eine allgemeine Festsetzung der Traufhöhe von 6,0 m spricht d.w., dass hierdurch kein zusätzlicher Wohnraum gegenüber der klassischen Bauweise mit Traufhöhen von ca. 3,0 m und entspr. Dachformen geschaffen wird. Die zulässigen Geschossflächen in Erd- und Obergeschoss sind in beiden Fällen gleich. Es wird darauf hingewiesen, dass der Investor in einem Gespräch mit Anliegern am 08.12.2021 Entwurfszeichnungen von Doppelhäusern vorgestellt hat, die er in dem Plangebiet beabsichtigt zu errichten. Danach sind Doppelhäuser mit Satteldach und Dachgauben mit einer Traufhöhe von ca. 3,0 m geplant. Eine Festsetzung einer Traufhöhe von 6,0 m ist für diesen Baustil nicht erforderlich. Im Bebauungsplan ist die Traufhöhe auf 3,0 m festzusetzen. Abweichende Bauweisen sind im Einzelfall zu prüfen und zu genehmigen.	Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.
Das Entwässerungskonzept des Ing.-Büro K&R Ingenieure ist grundsätzlich geeignet, die Entwässerung des Bebauungsplangebietes Nr. 76 II und angrenzender Bereiche bis zur östlichen Plangeietsgrenze zu sichern. Die geplante Bebauung und die hieraus erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen stellen dennoch einen erheblichen Eingriff in die derzeitige Entwässerung dar, da die Entwässerungsrichtung aus dem Plangebiet und angrenzender Bereiche (Hintergrundstücke Ammerlandstraße, Sandweg, Hahnenfußweg) umgekehrt und gemäß dem Entwurf des Ing.-Büro Frilling aus dem Jahr 1991 auf das Regenrückhaltesystem am Wehnerfelder Weg ausgerichtet werden soll. Dies erfordert eine sorgfältige Planung, Durchführung und langfristig gesicherte Unterhaltung der geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Weiterhin ungelöst ist die mangelhafte Entwässerung des Einzugsgebietes zwischen Sandweg, Randweg und Ammerlandstraße östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 76 II bis zur Einmündung des Gewässers III. Ordnung in das Verbandsgewässer II. Ordnung Alexandersbäke an der Ammerlandstraße, einschl. der Gemeindestraße Sandweg. Nach Prüfung des o.g. Entwässerungskonzeptes ergeben sich folgende Anmerkungen, Hinweise und Forderungen. Vorhandene Entwässerungssituation Seite 1, Ziff. 2, Absatz 4 und 5: Aussage E-Konzept: Die Grundstücke Sandweg Nr. 33 bis Nr. 43 entwässern über rückwärtige Grenzgräben. Die aktuelle Entwässerungsrichtung des Grenzgrabens lässt sich nicht eindeutig beurteilen. Die rückwärtige Bebauung Ammerlandstraße Nr. 15 bis 21 entwässert in den rückwärtigen Grenzgraben. Die Vorflut von diesem Grenzgraben sollte in westlicher Richtung zum rückwärtigen Grenzgraben Hahnenfußweg, mit Anschluss an den RWK im Hahnenfußweg erfolgen. Hier ist aber die Richtung nicht eindeutig zu beurteilen. Die Entwässerungsrichtung der vorhandenen Grenzgräben ist laut Höhenbestandsplan des Ing.-Büro K&R z.Zt. eindeutig in Richtung Alexandersbäke (Richtung Ofenerdiek) ausgerichtet. Das Gefälle der Grabensohle des Grenzgrabens im südlichen und mittleren Planbereich ist wie folgt: - Grundstück Hahnenfußweg 19, Grabensohle = 13,92 mNHN, - Grundstück Hahnenfußweg 17, Grabensohle = 13,88 mNHN - Grundstück Ammerlandstraße 19B, Grabensohle = 13,78 mNHN (= Einlaufhöhe in eine vorhandene Rohrleitung). - Das Gefälle der Grabensohle des Grenzgrabens im nördlichen Planbereich ist wie folgt: - Grundstück Sandweg 43, Grabensohle = 14,63 mNHN - Grundstück Sandweg 37, Grabensohle = 13,99 mNHN Die weitere Fließrichtung v.g. Grenzgrabens ist in Richtung Privatweg Sandweg 31 etc. ausgerichtet.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Entwässerungskonzept beachtet. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 II hat die Gemeinde Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt. Hier wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet. Die ausführlichen fachlichen Angaben und Einschätzungen werden vom Grundsatz zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt, dabei werden die Hinweise im Rahmen der Fachplanung beachtet.
---	---

Die rückwärtigen Mulden Grundstücke Hahnenfußweg 9 - 11 entwässern in o.g. Grenzgräben und somit ebenfalls in Richtung Alexandersbäke. Die Aussagen zur vorh. Entwässerungssituation sind entspr. zu korrigieren. Absatz 6: Aussage E-Konzept: Die bisher unbebaute Fläche vom B-Plangebiet entwässert z.Zt. in Grenzgräben die über einen Grenzgraben hinter den Grundstücken Ammerlandstraße Nr. 11 und 9 an den Regenwasserkanal im Hahnenfußweg angeschlossen sind. Die unbebaute Fläche vom südlichen B-Plangebiet (wie auch das übrige Plangebiet) entwässert eindeutig in Richtung Alexandersbäke, s.a. v.g. Stellungnahme zu Absatz 4 und 5. Ein Abfluss des Oberflächenwassers der Grundstücke Ammerlandstraße 7 - 11 und der Grünlandfläche westlich des Hahnenfußweges in den RWK Hahnenfußweg (Einlauf in Höhe des Nebengebäudes Sandweg 19) erfolgt erst bei steigendem Einstau des Grenzgrabens Ammerlandstraße 9 - 11. Maßgebliche Gewässerhöhen: Grabensohle südöstliche Ecke Hahnenfußweg 19: + 13,92 mNHN Grabensohle Hahnenfußweg 17/15 (i.H. geplanter Schacht R2): + 13,88 mNHN Einlauf Rohrleitung mit Rechen Ammerlandstraße 19B: + 13,78 mNHN Einlauf RWK Hahnenfußweg 19: + 13,59 mNHN Grabensohle Sandweg 43: + 14,63 mNHN Grabensohle Sandweg 37: + 13,99 mNHN	Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Details werden im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.
Regenentwässerung: Seite 2, Ziff. 5, Das im B-Plan 76 auf dem Grundstück Hahnenfußweg 17 dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wiefelstede ist eine Plandarstellung und nach Aussage des Grundstückseigentümers im Grundbuch nicht dinglich gesichert. Die Aussage im Entwässerungskonzept ist entspr. anzupassen. Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung gemäß Entwässerungskonzept ist das im B-Plan 76 dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wiefelstede zwingend dinglich zu sichern.	Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Details werden im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.

Rückhaltung Absatz 3: Aussage E-Konzept: Die Fläche der rückwärtigen Bebauung Ammerlandstraße 15 bis 21 entwässert in den rückwärtigen Grenzgraben. Für diese Bebauung steht z.Zt. ein Retentionsraum auf dem nicht bebauten Grundstück vom Vorhabenträger zur Verfügung. Mit der geplanten neuen Bebauung und dem daraus resultierenden Verlust vom Retentionsraum ist hierfür Ersatz zu schaffen. Der z.Zt. vorhandene Retentionsraum steht nicht ausschließlich für die rückwärtigen Grundstücke Ammerlandstraße 15 - 21, die über den rückwärtigen Grenzgraben in östlicher Richtung in die Alexandersbäke entwässern, zur Verfügung. Die Grundstücke Sandweg 33 - 43 entwässern ebenfalls über rückwärtige Grenzgräben in östlicher Richtung in die Alexandersbäke. Bei erhöhten Abflüssen und mangelnder Vorflut in den Grenzgräben erfolgt in beiden Fällen ein Überlauf/Einstau in den Retentionsraum auf dem nicht bebauten Grundstück. Für die gesamten v.g. Grundstücke ist aus dem Verlust von Retentionsraum Ersatz zu schaffen. Die vorhandenen Grenzgräben stellen für die v.g. Anliegergrundstücke an der Ammerlandstraße und Sandweg derzeit die einzige Möglichkeit zur Oberflächenentwässerung dar, da zum einen der Regenwasserkanal im Sandweg bei Erschließung der B-Pläne 76 und 62 in den 1980er/1990er Jahren nicht vollständig hergestellt wurde und zum anderen ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Ammerlandstraße höhentechisch nicht möglich ist. Dies ist auch für die spätere Regelung zum Betrieb und Unterhaltung der geplanten Verrohrungen von Bedeutung, s.u. Seite 3, Absatz 3: Aussage E-Konzept: Das Stauvolumen kann in unterirdischen Anlagen geschaffen werden. Es wird der Einbau von Speicherboxen vorgeschlagen. Das Entwässerungskonzept empfiehlt den Bau von unterirdischen Anlagen, s.g. Speicherboxen. Ein Entwässerungskonzept zeigt die Machbarkeit einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Bebauungsplangebietes auf, es ist noch nicht abschließend und verbindlich. Die endgültige Festlegung über die Bauweise des erf. Retentionsraumes, Genehmigung zur Verfüllung der Grenzgräben und Herstellung von Verrohrungen etc., bleibt dem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zur Genehmigung der wasserwirtschaftlichen Anlagen und Einleitungsgenehmigung in öffentliche Gewässer vorbehalten.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Entwässerungskonzept beachtet. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt. Hier wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet. Die ausführlichen fachlichen Angaben und Einschätzungen werden vom Grundsatz zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt, dabei werden die Hinweise zur Fachplanung beachtet.
--	--

Die Herstellung von Retentionsraum und Verrohrungen sind wesentliche Bestandteile zur geplanten Regelung der Entwässerungsverhältnisse im Bebauungsplanverfahren. Das wasserrechtliche Verfahren zur Genehmigung wasserwirtschaftlicher Anlagen und Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer ist daher parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen und vor Beschlussfassung zur Genehmigung des Bebauungsplanes 76 II abzuschließen. Aus dem wasserrechtlichen Verfahren sich ergebene Auflagen und Hinweise, die für den Bebauungsplan von Belang sind, sind im Bebauungsplan aufzunehmen und zu berücksichtigen. Grenzgräben Seite 3, Absatz 1 Aussage E-Konzept: Die rückwärtigen Grenzgräben der bestehenden Bebauung Ammerlandstraße Nr. 15 bis 21, Sandweg Nr. 33 bis 43 und Hahnenfußweg Nr. 11 bis 19 sollen verrohrt werden. Die bisherigen Grenzgräben sollen zukünftig als Mulde mit Abläufen zur Ableitung des oberflächlich zulaufenden Niederschlagswassers aus den Gärtenbereichen ausgestattet werden. Laut Darstellung B-Plan ist auf den rückwärtigen 3,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstückflächen die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig. Laut Entwurfszeichnungen des Entwässerungskonzeptes sollen in diesen Flächen in einem Abstand von ca. 1,0 m von der Grundstücksgrenze auf dem B-Plangebiet die Verrohrungen der rückwärtigen Grenzgräben und die Herstellung von Mulden und Abläufen des oberflächigen Niederschlagswassers hergestellt werden. Hier liegt ein Widerspruch vor, denn die zulässige Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen lässt nicht gleichzeitig die Herstellung von Verrohrungen und Mulden in der 3 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu. Eine Überbauung von Verrohrungen und Mulden der Oberflächenentwässerung ist nicht zulässig.	An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass das Entwässerungskonzept und die Übernahme von Leitungen in die Planzeichnung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt worden sind. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt, dabei werden die Hinweise zur Fachplanung beachtet. Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese werden in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung Nr. 7 aufgenommen bzw. berücksichtigt.
---	--

Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern, dass in den rückwärtigen 3,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstückflächen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung die Errichtung von Garagen, überdachten Einstellplätzen und Nebenanlagen nicht zulässig ist. Eine entspr. Regelung sieht der Bebauungsplan bereits für die straßenseitigen 3,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstückflächen vor (s. textl. Festsetzung Nr. 6). Aussage B-Plan: Da die Erschließung des Baugebietes über Privatstraßen erfolgen soll würde auch die Entwässerungsanlage wie die Rückhalteanlage die Leitungen in Privateigentum verbleiben. Der Betrieb und die Unterhaltung der Hebeanlage obliegt ebenso der Eigentümergemeinschaft. Für die Grundstücke am Sandweg und Ammerlandstraße stellen die jetzigen rückwärtigen Grenzgräben und zukünftigen Verrohrungen die einzige Möglichkeit zur Ableitung deren Oberflächenwassers dar (s.a. auch o.g. Ausführungen), dies gilt auch für die rückwärtigen Gärten am Hahnenfußweg. Für sämtliche an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücke (Sandweg, Ammerlandstraße, Hahnenfußweg) ist jeweils ein Anschluss von Entwässerungseinrichtungen an die geplanten Verrohrungen vorzusehen (Aufnahme und Ableitung von Oberflächenwasser, z.B. durch Sickerschächte, Dränagen, Entwässerungsrinnen, Mulden etc.). Die Verpflichtung zum Betrieb und Unterhaltung sämtlicher Entwässerungsanlagen ist langfristig rechtlich abzusichern (z.B. Eintragung eines Leitungsrechts und der Unterhaltungspflicht im jeweiligen Grundbuch, Betrieb und Unterhaltung durch die Gemeinde Wiefelstede).	Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese werden in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung Nr. 7 aufgenommen bzw. berücksichtigt. In dem rückwärtigen Bereich wird ein 2 m breites Leitungsrecht zur Oberflächenentwässerung zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt, dabei werden die Hinweise zur Fachplanung beachtet.
---	---

Der im Zusammenhang mit der Erschließung der Bebauungsplangebiete 76 (Sandweg) und 62 (Ofenerfeld-Sandweg) vorgesehene Regenwasserkanal im Sandweg, s.a. Entwurf des Ing.-Büro Frilling vom 06.06.1991 und dazugehöriger wasserrechtlicher Genehmigung, wurde von der Einmündung Ofenerfelder Ring/Sandweg bis ca. Einmündung Lerchenstraße/Sandweg seitens der Gemeinde Wiefelstede bislang nicht hergestellt. Für die Anlieger Sandweg besteht somit keine Anschlussmöglichkeit an den im v.g. Entwurf vorgesehenen und genehmigten öffentlichen Regenwasserkanal Sandweg. Das Oberflächenwasser des Sandweges und der südlich angrenzenden Grundstücke muss vielmehr ungeordnet über die o.g. Grenzgräben und Rohrleitungen in Richtung Alexandersbäke abgeleitet werden. Die geplanten Verrohrungen der Grenzgräben im B-Plan 76 II stellen insofern eine Teilumsetzung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zur Ausrichtung der Entwässerung des Sandweges auf das Regenrückhaltesystem am Wehnerfelder Weg dar (s.a. o.g. Entwurf des Ing.-Büro Frilling, 1991). Die Herstellung eines ordnungsgemäßen Entwässerungssystems (RWK) im Sandweg liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Wiefelstede. Eine Übernahme der Unterhaltungspflicht der Verrohrungen im B-Plangebiet 76 II, als vorweg genommene Teilumsetzungsmaßnahme zur Neuordnung und -ausrichtung der Entwässerung in Richtung RRHB Wehnerfelder Weg, durch die Gemeinde Wiefelstede kommt daher in Betracht und ist in der wasserrechtlichen Genehmigung entspr. festzusetzen. In den Erläuterungen zu den Grenzgräben ist der Betrieb und die Unterhaltung der Hebeanlage durch die Eigentümerschaft beschrieben worden. Für die Oberflächenentwässerung ist nach jetzigem Planungsstand Oberflächenentwässerung keine Hebeanlage mehr erforderlich. Eine Hebeanlage ist nur noch im Zusammenhang mit der Schmutzwasserkanalisation erforderlich. Grundsätzliche Anmerkung zum Entwässerungskonzept: Das Entwässerungskonzept sieht eine ungedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers aus den geplanten Verrohrungen der Grenzgräben an dem Retentionsraum vorbei direkt in den Regenwasserkanal Hahnenfußweg vor. Das Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet soll über Regenwasserkanäle in einen Retentionsraum eingeleitet und über ein Drosselbauwerk mit einem Abfluss von 1,5 l/sxha gedrosselt in den RWK Hahnenfußweg eingeleitet werden. Hiergegen bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Details werden im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt. Für die Oberflächenentwässerung ist keine Hebeanlage erforderlich. Der Betrieb und die Unterhaltung der Hebeanlage für die Schmutzwasserkanalisation obliegt der Eigentümergemeinschaft.
--	--

34

Wasserdurchlässige Befestigungen (Auffahrten, Gehwege etc.) mindern den Oberflächenwasserabfluss, reichern das oberflächennahe Grundwasser an, entlasten Regenwasserkanäle und Gewässer. In unterirdischen Zisternen und Regenwassertanks gesammeltes Oberflächenwasser von befestigten Flächen (Dach-, Vordachflächen etc.) führen zu den gleichen v.g. Entlastungen und kann verschiedenen Nutzungen im und außer Haus zugeführt werden. In den zunehmenden Extremwetterlagen kann es bei Trockenperioden insbesondere zur Bewässerung von Gartenbereichen genutzt werden und führt bei Starkregenereignissen zur Abflachung von Abflusswellen. Die vielfältige Nutzung von gesammeltem Oberflächenwasser mindert gleichzeitig den Verbrauch von wertvollem Trinkwasser. Bei Ausweisung von neuen Bebauungsplangebieten, insbesondere bei Nachverdichtungen kommt es insbesondere darauf an, Abflussspitzen zeitlich zu strecken. Das kann nur durch entsprechende Rückhaltungsmaßnahmen erreicht werden. Dezentrale Wasserrückhaltungsmaßnahmen, s.o., müssen auch von privaten Bauherren, Investoren etc. vorgesehen und betrieben werden. Entsprechende Förderprogramme können Anreiz und Entlastung zu deren Einrichtung leisten. Der Bebauungsplan ist um entspr. Vorgaben und Festsetzungen zu ergänzen.	Laut Baugrunduntersuchung ist einer Versickerung nicht möglich. Das Oberflächenwasser muss gedrosselt abgeleitet werden. Die allgemeinen Ausführungen zum Sammeln des Oberflächenwassers u.a. zur Bewässerung der Gärten werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese Aspekte können im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geregelt werden, sie unterliegen der Eigenverantwortung der Bauherren. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet Vorgaben getroffen und die Funktionsfähigkeit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Details werden im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.
---	---

6 Einwender/in 6	22.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Nachdem ich bereits den größten Teil meiner Stellungnahme zum geplanten Bebauungsplan 76II fertiggestellt hatte, erhielt ich eine an mich weitergeleitete an die Anlieger gerichtete Mail des Investors auf dem betroffenen Gebiet, welches für den 21. Februar eine Abholzung des Baumbestandes ankündigte, er beruft sich auf die Größe des betroffenen Gebietes mit unter 1 ha Größe, dass er für die Maßnahme keine Genehmigung benötige. Inzwischen ist der Baumbestand abgeholzt, sodass ein wesentlicher Teil meiner Stellungnahme dazu bedauerlicherweise entfallen muss. Ein wesentlicher in rund 200 Jahren entstandener ortsprägender Teil Ofenerfelds ist entfernt bzw. zerstört worden, ohne dass die Fachausschüsse des Rates und der Rat selbst auf die Anregungen aus der Bürgerversammlung zum Bebauungsplan sowie die Anregungen und Eingaben der dort dazu aufgeforderten Bürgerinnen und Bürger eingehen bzw. in Beratungen und Beschlussfassung einbeziehen konnten oder gar ein Beschluss des Rates dazu bisher erfolgt ist.	Die Beseitigung des Waldes ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt worden. Von dort wurde bestätigt, dass unabhängig vom Vorhaben des Investors eine Abholzung ohne Genehmigung zulässig sei (forstwirtschaftliche Nutzung).

Es stellt sich die Frage „wozu die Bürgerversammlung“ wozu „die Aufforderung zu einer Bürgerbeteiligung, wozu eine Kartierung mit Benennung von 5 vorkommenden, auf der „Roten Liste“ aufgeführten Fledermausarten, die aus meiner Sicht als Biologe fragwürdige Angaben zum Wohnraum derselben enthielt; (Fledermäuse als Säugetiere bekommen ihre Jungen z.B. auch in Nistkästen, ohne dass dies eine Begründung für den Erhalt/Nichterhalt eines Waldnaturreumes für sie bedeuten kann). Ich möchte daher den Rat bitten, die Verwaltung darin zu informieren, dass ihm vor einer Beschlussfassung alle vorliegenden Eingaben von Bürgerinnen und Bürgern vor einer anstehenden Beschlussfassung vorgelegt werden, damit er sie in seine Entscheidungen einbeziehen kann, sonst drängt sich der Eindruck auf, dass hier schon mögliche Absprachen ohne Beteiligung der gewählten Ratsvertreter getroffen wurden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Vor der Beschlussfassung werden alle eingegangenen Stellungnahmen dem Rat vorgelegt.
Im Folgenden beschränke ich meine Anregungen jetzt im Wesentlichen auf die geplante Entwässerung des Baugebietes und stehe dabei unter dem Eindruck der in den letzten Tagen erfolgten Niederschläge, die wie vor zwei Jahren schon wieder zu erheblichen Wassereinbrüchen in unserem Keller führten (Sandweg 17, Ähnliches höre ich auch aus der Nachbarschaft (Sandweg 19 und 21 !)., d.h. Ich muss zurzeit alle zwei Stunden in den Keller zum Wasser schöpfen! Die geplante Entwässerung: Die geplante Ausweitung der Bebauung von einem einfachen Wohnhaus auf eine große Zahl von Hausdachflächen sowie einer größeren befestigten Wegefläche führt zu einer großen Versiegelungsfläche von der alle Niederschläge abgeführt werden müssen. Ein Rückhalten durch eine Pflanzenfläche erfolgt kaum noch. Technisch ist das Abführen von Regenwasser der Dachflächen über Rohrleitungen sicher möglich. Fragen bleiben jedoch offen zum Abführen des Wassers von den anderen Oberflächen. Das Anlegen von Mulden an den Grenzflächen statt einem Grabensystem in Verbindung eines abführenden offenen Grabens wirft Fragen auf, wie, was passiert, wie zurzeit bei größeren Niederschlägen? Die dargestellten Vorschläge sind hier recht unklar und lösen das Problem nicht. Auch eine unterirdische Auffangbox zum Ausgleich ist eigentlich schon bei einem Zusatzniederschlag von geschätzt 4-5 mm überfordert. Wartungsfragen vor allem für längere Zeiten des Betriebes sind noch völlig ungeklärt. Dabei ist die Fläche sogar zur Zeit an das offene System in Richtung Alexanderbäke angeschlossen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Entwässerungskonzept beachtet. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt. Es wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig. Die Leitungen, innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger. Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.

Hauptproblem ist hier, dass auf eine private Aufreinigung durch die Anlieger vertraut wird, was nicht immer, wie zurzeit auch, nicht ausreicht. Da alle sogenannten „Unterlieger“ eine Abnahmepflicht für das Wasser der „Oberlieger“ haben, sie aber häufig überfordert erscheinen oder von ihrer Pflicht nichts wissen, möchte ich anregen, dass hier eine wirksame Regelung durch die Gemeinde getroffen wird, z.B. eine jährliche (oder nach Bedarf) Kontrolle und wenn notwendig, Aufforderung zur Aufreinigung mit Aufzeigen von möglichen Konsequenzen. Dies ist in den letzten 50 Jahren nicht erfolgt mit den Konsequenzen, die zur Zeit im ganzen Gebiet zwischen Ammerland Straße und Sandweg zu beobachten sind: Überflutete Grundstücke, was weit mehr als mit den starken Niederschlägen der letzten Tage begründet werden kann, mit Rückstaus bis in die Keller in Sandweg und anliegenden Flächen. Weshalb sollen Regelungen wie bei Hecken, die in Straßen hineinwachsen, nicht auch für Wasser abführende Gräben möglich sein können, zumal hier auch zahlreiche Schädigungen die Folgen sein können. Der schon 1991 beschlossene Bau der Regenwasserleitung im Sandweg löst natürlich nicht die derzeitigen Probleme, kann sie aber abmildern. Für den anstehenden Bebauungsplan wären offene Gräben unter Einbeziehung des ganzen Gebietes zwischen Ammerland Straße und Sandweg auf Dauer die deutlich preiswertere Lösung, verhindern hier unnötige Eingriffe Richtung Hahnenfußweg und wären für das Oberflächenwasser eine deutlich zukunftsfähigere Lösung und für die betroffenen Biozönosen (Lebensgemeinschaften) ökologisch wesentlich wertvoller. Da in den letzten Jahren höhere Niederschläge auch bei uns zunehmen, der letzte mit überfluteten Kellern und damit verbundenen entsprechenden Kosten fand hier im März 2000 statt, davor seltener (z.B. eine Riesenüberflutung vor ca. 25-30 Jahren -damals standen unsere Gärten noch wesentlich höher unter Wasser, auch das Gelände am Heinrich Kunst- Haus wurde stark in Mitleidenschaft gezogen!) müssen als Folgerung auch in unserem Falle Klimaveränderungen berücksichtigende Lösungen für die Zukunft als stabiler bevorzugt werden.	Die Ausführungen zur Entwässerungsproblematik im Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung im Plangebiet wird so geregelt, dass es zu keiner Verschlechterung sondern tendenziell zu einer Verbesserung im unmittelbaren Umfeld kommt. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Details werden im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.
Ich möchte mit dieser Stellungnahme an Sie appellieren, den anstehenden Bebauungsplan 76II einerseits noch einmal sehr gründlich auf seine Auswirkungen, nicht nur auf die Nachbarschaft, zu überprüfen, sondern dabei auch zu berücksichtigen, wie Maßnahmen/Auswirkungen auch für das Gebiet zwischen Sandweg Hahnenfußweg und Ammerland Straße, letztlich auch für den Ort Ofenerfeld und die Gemeinde Wiefelstede haben. Bitte berücksichtigen Sie dabei die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger.	Alle Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und ggf. bei der Planung berücksichtigt, dies betrifft hier insbesondere die Entwässerungsplanung und die Reduzierung der Traufhöhe.

Ich würde mich freuen, wenn Ihnen meine Stellungnahme und die Anregungen darin bei Ihren Entscheidungen hilfreich sein können. Naturgemäß konnte ich nicht alles ausführlich darlegen. Ich schreibe auch aus dem Wissen, das ich im Rahmen meiner wissenschaftlichen Arbeit gewinnen konnte, die zwar schon etwas länger zurückliegt, aber deren Ergebnisse und Aktualität sich nicht verändert haben. Damals halfen sie bei den Beratungen, die den Erhalt der Otterbäke betrafen, heute hoffe ich, dass sie aktuell noch hilfreich sein können. Zu Rückfragen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung. Im Übrigen verfolge ich die Beratungen und deren Ergebnisse auch als Ortsteilvertreter für Ofenerfeld im Ortsbürgerverein <i>Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld</i> sehr aufmerksam.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Anlage: a) Kopie der Luftaufnahme des betroffenen Wäldchens aus den Unterlagen zum Bebauungsplan b) Fotos der Überschwemmungen am Sandweg, vor Sandweg 21,17 und 19	

7 Einwender/in 7		23.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Wir sind direkte Anlieger zu dem geplanten Neubaugebiet und aus den Entwürfen des geplanten B-Plan Nr. 76 II ergeben sich für uns einige Widersprüche. Wir mussten seinerzeit mit der Bebauung einen Grenzabstand von 8 Metern einhalten. Dadurch wurde die Nutzung des Grundstückes sehr stark eingeschränkt. Im neuen B-Plan Nr. 76 II wird ein Grenzabstand von nur 3 Metern beantragt. Hätten wir seinerzeit auch diese Möglichkeit gehabt wäre auch der Neubau eines größeren Doppelhauses oder auch zwei Einfamilienhäuser für Familienangehörige möglich gewesen. Auf unserem Grundstück befand sich niemals eine Wallhecke und ein Grenzabstand von 3 Metern hätte uns andere bzw. bessere Planungsmöglichkeiten gewährleistet. Mir ist unverständlich warum nunmehr andere Maßstäbe angesetzt werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Anforderungen an das Bauen in den letzten Jahren deutlich verändert haben. Heute sind die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches zur Innenverdichtung und zum sparsamen Umgang mit Boden zu beachten. Dies spiegelt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes u.a. mit geringeren Abständen der Bebauung zu den Grenzen wider.	

Alle aus dem Baugebiet Hahnenfußweg hatten sich seinerzeit an den üblichen Baustil der anliegenden Häuser gehalten und keiner hat eine Traufhöhe von 6 Metern benötigt oder gefordert. Eine Traufhöhe von 6 Metern gibt es auch nicht in unmittelbarer Nähe des Sandweges und der Ammerlandstraße - in direkter Grenzlinie zum geplanten Neubaugebiet. Dieses ist meiner Meinung nach auch nicht möglich, da sich die Neubauten nicht wesentlich in der Gebäudeform und Höhe unterscheiden sollen. Eine Traufhöhe von 6 Metern verbunden mit 3 Meter Grenzabstand ermöglicht Neubauten die einem Wohnblock ähneln. Es ist bestimmt nicht schön auf eine 9 Meter hohe Wand zu schauen - bei einer Traufhöhe von 6 Metern ist dieses im Bereich des Möglichen. Zusätzlich entstünde eine Schattenbildung, da das Neubaugebiet in südöstlicher Lage entsteht. Da der Investor, Herr Deharde, mir und einigen zukünftigen Nachbarn eine kurze Einsicht in die geplanten Doppelhäuser gegeben hat, ist zu erkennen, dass eine Traufhöhe von 6 Metern für diese Art der Bebauung nicht erforderlich ist. Zugewogen bei diesem Gespräch war auch der Bauunternehmer und Ratsherr Ralf Küpker. Von Ihm wurde direkt bestätigt, daß die geplante Traufhöhe nicht erforderlich ist. Also frage ich mich, ob nicht doch andere Häuser geplant werden. Grundsätzlich sind wir mit einer Innenverdichtung bei Neubauten schon einverstanden, allerdings sollten bereits im B-Plan die vorhandenen Bauten der direkten Nachbarschaft berücksichtigt werden. Dies sind die Zeilen eines besorgten Ehepaares aus der direkten Nachbarschaft, die damals voller Vertrauen in die Gemeinde und deren Bauvorgaben (B-Pläne) ein Grundstück von der Gemeinde erworben haben.	Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.
---	---

8 Einwender/in 8	23.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
anbei übersenden wir, Hahnenfußweg 11 als angrenzende Anlieger des o.g. Bebauungsplanes, unsere Fragen und Einwände, mit der Bitte um Kenntnisnahme, Beantwortung und Berücksichtigung bei den fortschreitenden Planungen. <u>Entwässerung</u> Aufgrund der in Zukunft zu erwartenden extremen Wetterereignissen und zunehmenden Starkregenereignissen (Stichwort Klimawandel), ist die Entwässerung des Bebauungsplangebietes und der angrenzenden Bebauung unzureichend geklärt. Die rückwärtigen Grenzgräben der bestehenden Bebauung Ammerlandstraße Nr. 15 bis 21, Sandweg Nr. 33 bis 43 und Hahnenfußweg Nr. 11 bis 19 sollen verrohrt werden. Die bisherigen Grenzgräben sollen zukünftig als Mulde mit Abläufen zur Ableitung des oberflächlich zulaufenden Niederschlagswassers aus den Gärtenbereichen ausgestattet werden. Laut Darstellung B-Plan ist auf den rückwärtigen 3,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstückflächen die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig. Laut Entwurfszeichnungen des Entwässerungskonzeptes sollen in diesen Flächen in einem Abstand von ca. 1,0 m von der Grundstücksgrenze auf dem B-Plangebiet die Verrohrungen der rückwärtigen Grenzgräben und die Herstellung von Mulden und Abläufen des oberflächigen Niederschlagswassers hergestellt werden. Hier liegt ein Widerspruch vor, denn die zulässige Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen lässt nicht gleichzeitig die Herstellung von Verrohrungen und Mulden in der 3 m breiten nicht überbaubaren Grundstückfläche zu. Eine Überbauung von Verrohrungen und Mulden der Oberflächenentwässerung ist nicht zulässig. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern, dass in den rückwärtigen 3,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstückflächen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung die Errichtung von Garagen, überdachten Einstellplätzen und Nebenanlagen nicht zulässig ist. Eine entspr. Regelung sieht der Bebauungsplan bereits für die straßenseitigen 3,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstückflächen vor.	Es wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet. Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.

Aussage B-Plan: Da die Erschließung des Baugebietes über Privatstraßen erfolgen soll, würde auch die Entwässerungsanlage wie die Rückhalteanlage die Leitungen in Privateigentum verbleiben. Der Betrieb und die Unterhaltung der Hebeanlage obliegt ebenso der Eigentümergemeinschaft. Für die Grundstücke am Sandweg und Ammerlandstraße stellen die jetzigen rückwärtigen Grenzgräben und zukünftigen Verrohrungen die einzige Möglichkeit zur Ableitung deren Oberflächenwassers dar, dies gilt auch für die rückwärtigen Gärten am Hahnenfußweg. Für sämtliche an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücke (Sandweg, Ammerlandstraße, Hahnenfußweg) ist jeweils ein Anschluss von Entwässerungseinrichtungen an die geplanten Verrohrungen vorzusehen (Aufnahme und Ableitung von Oberflächenwasser, z.B. durch Sickerschächte, Dräagen, Entwässerungsrinnen, Mulden etc.). Die Verpflichtung zum Betrieb und Unterhaltung sämtlicher Entwässerungsanlagen ist langfristig rechtlich abzusichern (z.B. Eintragung eines Leitungsrechts und der Unterhaltungspflicht im jeweiligen Grundbuch).	Die Planung wurde im Sinne der Anregung umgesetzt. Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Abflaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig. Die Leitungen innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger.
<u>Bebauung</u> Warum wird eine Traufhöhe von 6,00 Metern geplant? Durch eine Traufhöhe von 6,00 Metern wird nach der uns bekannten Planung des Investors nicht mehr Wohnraum geschaffen. Wir befürchten, dass auch unter Berücksichtigung der 2/3-Regelung, Staffelgeschossen etc., Gebäude mit 6 m hohen, durchgängigen Außenwänden an mehreren Gebäudeseiten entstehen und somit den Charakter einer zweigeschossigen Bebauung aufweisen. Die Bebauung im geplanten Baugebiet sollte sich der Umgebung anschließen und deshalb zwingend auf eine Traufhöhe von 4,00 Meter begrenzt werden. Sämtliche Bebauungsplangebiete in der Umgebung (Nr. 45, 57, 571, 76, 761, 96 und 97) sehen die Bauweise von Einfamilien- und Doppelhäusern im klassischen Stil vor die i.d.R. eine Traufhöhe bis 4,00 Meter aufweisen. Eine Bebauung mit 6,00 Meter Traufhöhen entspricht nicht der Eigenart der näheren Umgebung und ist damit nicht zulässig. Wir lehnen diese Bauweise entschieden ab und fürchten einen Wertverlust unseres Hauses und Grundstückes.	Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.

Natur- und Klimaschutz

Den langfristigen Wetterprognosen zufolge wird sich der Klimawandel auch in unseren Breiten zunehmend bemerkbar machen. Vorhergesagt sind heiße Sommer, lange Trockenperioden im Frühjahr oder sogar im November. Der Grundwasserspiegel sinkt, Seen und Flüsse führen Niedrigwasser. Durchschnittlich verbraucht jeder Einwohner Deutschlands pro Tag 35 Liter sauberes Trinkwasser allein durch die Betätigung der Toilettenspülung. Jährlich ergibt dies eine Wassermenge von 12.775 Liter pro Person.

Warum leistet nicht auch unsere Gemeinde einen Anteil am Klimaschutz? Sie könnten bei allen Neubauten in der Gemeinde die Auflage machen, dass diese mit entsprechenden Anlagen für die Regenwassernutzung von Toiletten und Waschmaschinen ausgerüstet werden. Dasselbe gilt für klimafreundlichen Solarstrom.

Vor fast 30 Jahre gab es für unser Grundstück eine Bauline von 8,00 Metern, die keinerlei Abweichung zu der damals schon vorhandenen, nicht geschützten Hainbuchenhecke erlaubte. Im B-Plangebiet 76II ist lediglich ein baulicher Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze und damit ein geringerer Abstand zur vorhandenen Hecke vorgesehen. Wir werden durch die Abstandsregelung im B-Plan 76 und dem zugelassenen baulichen Abstand im B-Plan 76II deutlich benachteiligt, und deshalb fordern wir eine entsprechende Baugrenze in Verlängerung der geschützten Wallhecke aus dem B-Plan 76 auf der östlichen Seite (FI-stck. 65/15), somit 8,0 m von unserer Grundstücksgrenze.

Dass das Wäldchen dem Baugebiet weichen muss ist klar, aber warum können erhaltenswerte einheimische Arten, wie z.B. der Spitzahorn (*Acer platanoides*) nicht erhalten werden?

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Anforderungen an das Bauen in den letzten Jahren deutlich verändert haben. Heute sind die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches zur Innenverdichtung und zum sparsamen Umgang mit Boden zu beachten. Dies spiegelt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes u.a. mit geringeren Abständen der Bebauung zu den Grenzen wider.

Bei der relativ verdichteten Bebauung konnte kein Bewuchs erhalten bleiben.

9 Einwender/in 9	24.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Als direkt betroffener Anwohner des neuen Bebauungsgebietes, bitte ich um Klärung und schriftliche Bestätigung einiger Fragen. 1. Entwässerungskonzept a) Wie erfolgt meine zukünftige Oberflächenentwässerung b) Wer ist zuständig (Gemeinde, Investor) c) Instandhaltung, Regressansprüche d) Dauer der Herstellung	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Entwässerungskonzept beachtet. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt. a) Es wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet. Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt. b + c) Die Gemeinde ist zuständig. d) Die Entwässerungsanlagen werden in einem Zuge im Rahmen der Erschließung des Baugebietes frühzeitig, vor Bezug der ersten Wohnhäuser, erstellt.
Bauliche Nutzung Ich bitte darum, die angesetzte Obergrenze der Traufenhöhe zu überdenken und von 6m nach unten zu korrigieren. Alle umliegenden Häuser haben nicht annähernd eine solche Höhe. Fast alle Häuser würden dadurch mit Sonnenlicht stark eingeschränkt. Bei einer vollen Ausnutzung des Bebauungsplans würden viele Anwohner gegen eine 6m+Dach Hauswand schauen und das auf mehrmals 20m Länge. Für das, nach Aussage des Investors geplante Bauvorhaben, würde eine Höhe von 3,5-4m Traufenhöhe völlig ausreichen. Mein Vorschlag wäre, keine 6m Traufenhöhe für alle neu entstehenden Häuser. Vielleicht eine Sondergenehmigung im Einzelfall, z.B. sehr großes Grundstück, Absprache mit dem Nachbarn, Mindestabstand usw.	Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.

10 Einwender/in 10		24.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Als Bewohner der Ammerlandstraße 15 zählen wir zu den direkten Anwohnern und sind unmittelbar betroffen von zukünftigen Bauvorhaben in dem Bereich. Generell ist an einer Bebauung innerhalb eines Wohngebietes nichts zu kritisieren. In diesem konkreten Fall haben wir jedoch mehrere Bedenken bezüglich des vorgestellten Bebauungsplans.		
Entwässerung der Grundstücke: Die uneingeschränkte Entwässerung aller Grundstücke ist notwendig um Sachschaden abzuwenden. Es ist ein Verantwortlicher für den Betrieb der Rohrleitungen des Entwässerungssystems zu benennen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird wenigstens von dem Grundstück Ammerlandstraße 15 sämtliches Oberflächenwasser welches nicht auf Dachflächen niedergeht durch das Gefälle in den rückwärtigen Grenzgraben geleitet. Laut dem Entwässerungskonzept ist nur ein Teil des Grundstücks einberechnet. Regenwasser des Grundstücks Ammerlandstraße 17 wird über einen Graben zwischen den Grundstücken Ammerlandstraße 15 und 17A in den rückwärtigen Grenzgraben geleitet. Ein Anschluss des Grabens an die Verrohrung muss berücksichtigt werden. Es ist durch den B-Plan zu gewährleisten, dass die geplanten Mulden zur Sammlung des Wassers und Zuführung in die Verrohrung weder durch Hauptgebäude noch durch Nebengebäude überbaut werden dürfen. Auf der Bürgerversammlung wurde vorgestellt, die Planung basiert auf aktuellen Vorschriften. In Anbetracht der immer stärker und häufiger auftretenden Regenereignisse und der Tatsache, dass Teile der Grundstücksflächen nicht berücksichtigt sind, ist zu prüfen, ob die Planung langfristig Bestand hat.	Die Ausführungen zur Entwässerungsproblematik im Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis. Die Entwässerung im Plangebiet wird so geregelt, dass es zu keiner Verschlechterung sondern tendenziell zu einer Verbesserung im unmittelbaren Umfeld kommt. Es wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet. Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt. Es wird auf die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 7 verwiesen.	
Lärmbelästigung durch Verkehrsfläche: Durch die geplante Verkehrsfläche ist eine Lärmbelästigung zu erwarten, die erheblich von den bisherigen Verhältnissen abweicht. Hier sind entsprechende Maßnahmen zu treffen um einen Schutz vor Lärm zu gewährleisten (Straßenbelag, Bepflanzung o.Ä.) Gleiches gilt für die geplante Schmutzwasserhebeanlage. Da diese dauerhaft in Betrieb sein wird, muss hier der Lärmschutz gewährleistet sein.	Es besteht durch den Verkehrslärm der Ammerlandstraße mit etwa 3,500 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von 5,8 % eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen. Der Zusatzbeitrag durch die Wohnstraße ist als sehr gering einzustufen. Details zur Erschließungsplanung (Gestaltung der Wohnstraße) sind im weiteren Verlauf zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzustimmen. Von der Schmutzwasserhebeanlage gehen keine relevanten Lärmimmissionen aus.	

Erscheinungsbild und Charakteristik des Wohngebiets: Das Wohngebiet wird dominiert von Einfamilienhäusern im norddeutschen Stil. Damit einher geht eine geringe Traufhöhe. Wie bereits im Rahmen der Bürgerversammlung angesprochen, ist die Traufhöhe von 6m wie im Entwurf vorgesehen nicht mit der übrigen Bebauung vereinbar. -Sämtliche Straßen im Bereich (Ammerlandstraße, Sandweg, Hahnenfußweg etc.) zeichnen sich dadurch aus, dass großzügige Grünflächen und Baumbestände in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass bei zu dichter Bebauung des Gebiets diese Eigenschaft verloren gehen wird.	Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.
---	---

11 Einwender/in 11 24.02.2022	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Nachfolgend meine Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 76 II incl. zugehöriger Begründung und Fachplanungen. Bitte sehen es mir nach, dass ich kein Fachmann für dieses Themengebiet bin und nur meine Sicht als Bürger und Anrainer darlegen kann. Vorab aber noch eine grundsätzliche Bemerkung zum B-Plan 76 II. Es geht hier nicht darum, den B-Plan und damit die Bebauung auf der Planfläche zu verhindern. Die Leute wollen bauen und wohnen und dann ist es sicherlich sinnvoller, Lücken in der Bebauung zu schließen bevor sich die Ortschaften weiter nach außen vergrößern. Es geht darum, einen B-Plan unter Berücksichtigung der Interessen der neuen Bewohner und unter Beachtung der Bedürfnisse der vorhandenen Nachbarn zu erstellen. Denn gem. BauGB sind hierfür die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Dann sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und aus städtebaulichen Gründen die Bedingungen für den B-Plan festzuschreiben.	Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

1) Fehler/Unklarheiten Die etwas flüchtige Erstellung des B-Plans bzw. der Begründung, z.B. unterschiedliche Höhenangaben zur Oberkannte EG im selben Absatz, wurde in der Bürgerversammlung schon ausgeführt und soll hier nicht weiter erläutert werden. Ich gehe von einer gewissenhaften Prüfung und Überarbeitung aus. Aber es bestehen in der Begründung noch inhaltliche Unklarheiten. Die Höhenangaben beziehen sich auf die nächstgelegene fertige Fahrbahn-Mittelachse. Wenn jetzt im Rahmen des Ausbaus des Plan-Gebiets nur eine Baustraße vorhanden ist, wäre der Bezug die Ammerlandstraße. Wobei man bei einer strengen Auslegung des Begriffs „nächstgelegene“ als Luftlinie für die hinteren Häuser auch evtl. den Sandweg in Erwägung ziehen müsste. Nach Fertigstellung der neuen Planstraße wäre der Bezug dann aber die Planstraße. Würde diese also nach hinten ansteigend gebaut werden, so wären Häuser im hinteren Bereich, welche in Bezug auf die Ammerlandstraße zuvor evtl. zu hoch errichten wurden, plötzlich korrekt. Um diese Fehlinterpretationen oder nachträgliche Korrektur einer fehlerhaften Bauweise durch den privaten Erschließer zu vermeiden, sollte als fester Bezug die Ammerlandstraße im Bereich der Einmündung der Planstraße gewählt werden. Denn alle Diskussionen über Höhenangaben zu den geplanten Gebäuden beruhen auf der Annahme eines solchen Bezugs.	Der Höhenbezug ist die Oberkannte der Planstraße. Die Höhen werden im Deckenhöhenplan zur Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Gemeinde und auch der Unteren Wasserbehörde konkret festgelegt. Diese jeweiligen Plan-Höhen sind für alle Gebäude im Gebiet bindend.
Auch ist es m.E. irreführend, dass unter Pkt. 5.2 Vorgaben zur Einfriedung nur zu öffentlichen Verkehrsflächen gemacht werden. Da die Planstraße aber als Privatstraße geplant ist, gelten diese Vorgaben dann nur für das zukünftige erste Grundstück an der Ecke Planstraße zur Ammerlandstraße und nicht für die restlichen geplanten Grundstücke gegenüber der Planstraße. Diese soll zwar öffentlich zugänglich, aber nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Womit diese nicht der Definition einer öffentlichen Verkehrsfläche entspricht.	Die örtliche Bauvorschrift wird entsprechend des Hinweises präzisiert, sodass sie auch eindeutig für die private Verkehrsfläche gilt, das Wort „öffentliche“ wird gestrichen.
Auch ist m.K.n die Angabe in der Begründung als auch dem Entwässerungskonzept falsch, dass für das Grundstück Hahnenfußweg 17 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für ein Entwässerungsrohr besteht und darüber das Plangebiet in den Regenwasserkanal Hahnenfußweg entwässern kann. Dieses ist lediglich im B-Plan 76 von 1991 eingetragen, was aber nicht zu einer dinglichen Sicherung im Grundbuch oder einen Eintrag ins Baulastenverzeichnis geführt hat. Wobei ich gegenüber der Verwaltung meine grundsätzliche Bereitschaft zur Duldung und dinglichen Sicherung eines Entwässerungsrohrs erklärt habe. Die endgültige Zustimmung hängt dabei selbstverständlich von einem belastbaren Entwässerungskonzept ab, Details dazu siehe unten unter 3).	Hinsichtlich des Leitungsrechtes und der dinglichen Sicherung steht die Gemeinde mit den Einwender in Kontakt. Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig. Die Leitungen, innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger.

2) Traufhöhe Im B-Plan wird eine max. Traufhöhe (TH) von 6 m vorgegeben. Dazu gebe ich Folgendes zu bedenken. Obwohl es sich hier um die Aufstellung eines B-Plans handelt und damit für eine Prüfung nach § 34 BauGB juristisch gesehen kein Raum ist, so sollten die dort enthaltenen Kriterien auf Grund der geringen räumlichen Ausdehnung des B-Plans trotzdem Beachtung finden. Jedes Grundstück im neuen B-Plan hat Berührung zu einem Grundstück außerhalb des B-Plans. Alle liegen am äußeren Rand, keines allein im inneren des B-Plans. Die im § 34 BauGB angeführten Kriterien fordern ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung und es gibt keinen Grund, bei einem solch kleinen Baugebiet diese Anforderung nicht auch zu berücksichtigen. Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn dieses u.a. städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarrechtlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine TH von 6 m ist das nicht.	Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird bei der Beurteilung von Vorhaben nicht auf den § 34 BauGB abgestellt. Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.
Alle in der näheren Umgebung bestehenden B-Pläne, welche eine Angabe zur TH machen (die neueren B-Pläne), begrenzen diese auf 4 m. Auch aus Sicht der Nutzung der neuen Grundstücke gibt es keinen Grund für eine TH von 6 m. Es ergibt sich unter Berücksichtigung der anderen Vorgaben des B-Plans dadurch keine nennenswerte Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke zur Bebauung mit Wohnungen. Dementsprechend muss man sich fragen, warum hier bis an die Grenzen der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bezüglich der zulässigen TH bei einem Grenzabstand von 3 m gegangen werden soll. Für die umgebenden Häuser hat dieses nur eine höhere Belastung durch höhere Gebäudewände an den Außenkanten des Plangebiets in Richtung NO und NW zur Folge. Verbunden ist dieses für die Anrainer auf Grund der Verschlechterung der Nutzungsmöglichkeiten der anliegenden Grundstücke mit dem Risiko eines unverhältnismäßigen Wertverlustes. Wie angeführt, wurde gerade bei den neuere B-Plänen in der Umgebung eine max. TH von 4 m definiert. Aus diesem Grund ergibt auch das in der Bürgerversammlung seitens der Veranstalter angeführte Argument, der Grund für eine höhere TH ergebe sich aus einem geänderten Baustil gegenüber dem Zeitpunkt der Bebauung in den direkt angrenzenden B-Plänen, keinen Sinn. Da die TH von 6 m, wie erläutert, nur eine Verschlechterung für die umgebenden Grundstücke ohne eine objektiv nennenswerte Verbesserung der Nutzung im B-Plan ergibt, sollte die TH hier entsprechend der umgebenden neueren B-Pläne auf 4 m begrenzt werden. M.E. ist dieses die einzig mögliche Entscheidung nach der im BauGB geforderten gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.	Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.

3) Entwässerungskonzept Das vorgelegte Entwässerungskonzept hat m.E. Fehler in der Darstellung und für uns umgebenden Anwohner keine befriedigende Antwort auf unseren Bedarf an einer vernünftigen Entwässerung.	Bei der Entwässerung wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Die Planung wurde im Sinne der Anregung umgesetzt. Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig. Die Leitungen, innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger. Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.
--	---

Es wird dort mehrfach behauptete, dass sich die Entwässerungsrichtung der verschiedenen Grenzgräben nicht eindeutig feststellen lässt. Das ist eindeutig falsch. Sowohl durch die Auswertung der erhobenen Höhendaten als auch durch einfache Beobachtung lässt sich klar feststellen, dass hierüber z.Z. eine Entwässerung der umliegenden bebauten Grundstücke in Richtung Alexandersbäke erfolgt. Genauso falsch ist die Behauptung, die bisher unbebaute Fläche entwässert über den Grenzgrube in Richtung des Regenwasserkanals im Hahnenfußweg. Der hier angeführte Grenzgraben ist dabei einer der, dessen Fließrichtung eben noch nicht eindeutig feststellbar war. Auch hier erfolgt die tatsächliche Entwässerung Richtung Alexandersbäke. Die Entwässerung Richtung Hahnenfußweg ist ein Planzustand aus einer Planung von 1991, welche jetzt im Entwässerungskonzept wieder aufgegriffen wurde, aber niemals der Istzustand.

Im Entwässerungskonzept wird im Abstand von 1 m zur rückwärtigen Grenze eine Verrohrung der Grenzgräben mit einer darüber befindlichen Mulde zum Ablauf des Oberflächenwassers vorgeschlagen. Das steht aber im Widerspruch zur Erlaubnis im B-Plan, auf den rückwärtigen 3 m nicht überbaubaren Grundstückstreifen Garagen, überdachte Stellflächen und Nebenanlagen erreichen zu dürfen. Eine überbaute Mulde ist keine Mulde mehr und kann folglich auch kein Oberflächenwasser ableiten. Hier muss der B-Plan abgeändert werden, da auf eine funktionsfähige Entwässerung nicht verzichtet werden kann.

Die umgebenden Grundstücke Ammerlandstraße, Sandweg als auch Hahnenfußweg entwässern ganz oder teilweise in die bestehenden Grenzgräben bzw. die unbebaute Fläche und dann letztendlich Richtung Alexandersbäke. Die bestehenden Grenzgräben sind als Gewässer 3. Ordnung Inhalt des vorhandene B-Plans 76 von 1991 und insoweit müssen die Anlieger grundsätzlich auf deren Bestand zur Entwässerung vertrauen können. Dieses gilt auch für die Anlieger des Hahnenfußwegs, die ihr Oberflächenwasser aus den Gärten und z.T. auch von rückwärtigen Dächern dorthin ableiten, obwohl im Hahnenfußweg ein Regenwasserkanal vorhanden ist.

Wenn jetzt im Rahmen eines neuen B-Plans die Gräben verrohrt werden sollen, so kann es nicht sein, dass nur ein allgemeiner Hinweis über die Einrichtung von Mulden über den Rohren enthalten ist. Es muss eine komplett schlüssige Entwässerung im B-Plan enthalten sein, welche die Bedürfnisse der umgebenden Anwohner mindestens in gleicher Weise deckt, wie die bisherige Entwässerung. Rohre allein reichen nicht, das abfließende Oberflächenwasser muss in diese auch planerisch gesichert abfließen können.

Die Ausführungen zur Entwässerungsproblematik im Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis. Die Entwässerung im Plangebiet wird so geregelt, dass es zu keiner Verschlechterung sondern tendenziell zu einer Verbesserung im unmittelbaren Umfeld kommt.

Es wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet.

Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.

Es wird auf die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 7 verwiesen.

Dazu ist es auch erforderlich, dass der Betrieb der neuen Rohranlage und der zugehörigen Mulden und Zuläufe u.ä. gewährleistet wird. Wird dieses auf die einzelnen Bewohner des neuen Baugebiets ohne weitere Absicherung verlagert, so birgt dieses ein hohes Risiko für die umgebenden Anwohner, welche eine zuverlässige Entwässerung benötigen, und ein Streit zwischen den verschiedenen Beteiligten erscheint mir vorprogrammiert. Wenn für eine sichere und geregelte Entwässerung neben dem B-Plan auch eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein sollte, so ist es auf keinen Fall hinnehmbar, dass diese Verfahren nacheinander ablaufen und im B-Plan lediglich auf das später Verfahren mit der Unteren Wasserbehörde verwiesen wird. Denn die Wegnahme der bisherigen Entwässerung muss in einem koordinierten Verfahren durch eine neue Möglichkeit ersetzt werden. Wobei ich mir dann auch die Frage stelle, ob der bestehende B-Plan 76 von 1991 nicht auch angepasst werden müsste, da dort immerhin die Erhaltung der Grenzgräben festgeschrieben ist. Für mich als Eigentümer von Haus Nr. 17 macht es erst nach Vorlage und Beschluss eines abgestimmten kompletten Entwässerungskonzepts Sinn, der im Entwurf zur Entwässerung vorgesehene Verlegung eines Rohres über mein Grundstück und dessen dingliche Sicherung im Grundbuch zuzustimmen.	Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 76 II mit der nun geregelten Oberflächenentwässerung in Bezug auf das Plangebiet und die Nachbarbebauung ergibt sich aus Sicht der Gemeinde keine zwingende Notwendigkeit für ein planungsrechtliches Änderungsverfahren.
4) Umweltschutz Abschließend erlaube ich mir noch eine Anmerkung zum Umweltschutz. Bei einem verkürzten Verfahren nach § 13a BauGB ist als Vorbedingung, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Das BauGB fordert nach § 1 Abs 6 Nr. 7 aber die Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes, z.B. die Vermeidung von Immission und die Nutzung erneuerbaren Energien. Dieses gilt grundsätzlich auch bei Verfahren nach § 13a BauGB. Im Entwurf des B-Plans 76 II gibt es aber zum Umweltschutz nur eine kurze, lediglich auf der Größe des Gebiets beruhenden Aussage, dass sich damit keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben und für mich unerklärlich wird auf eine nicht erforderliche Kompensation gem. §13b BauGB verwiesen. Dann wird noch etwas zum Wald angeführt, wobei dieser seit dem 22.02.2022 nicht mehr vorhanden ist. Zusätzlich gibt es noch eine kurze allgemeine Abhandlung zum Artenschutz und die Vorgabe des Einsatzes von insektenfreundlichen Leuchten.	Die rechtlichen Vorschriften gemäß dem Verfahren nach § 13a BauGB werden eingehalten. Es liegt ein Biologischer Fachbeitrag vor und Ausführungen zur Umweltvorprüfung. Die Waldfläche ist zu Beginn des Jahres 2021 auf einem gemeinsamen Ortstermin mit Forstamt und Unterer Naturbehörde eingeschätzt worden. Die Beseitigung des Waldes hat eine entsprechende Kompensationspflicht nach Waldgesetz ausgelöst, die vom Vorhabenträger geleistet werden muss.

Was m.E. dort völlig fehlt sind z.B. Überlegungen/Vorgaben zur Vermeidung von Immission und zur Nutzung erneuerbarer Energien. Diese Fragestellung kann und sollte man doch in der heutigen Zeit nicht an der Größe des Plangebiets festmachen. Es gibt doch immer auch von politischer Seite oder von Verwaltungen die Aussage, dass auch kleine Schritte zählen. Warum wird dann hier von der Aufgabenstellung des BauGB zum Thema Umweltschutz abgewichen?	Es wird hier auf die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Zuge der Baugenehmigungsverfahren verwiesen (Gebäudeenergiegesetz).
Ich möchte Sie bitten und beantrage hiermit, meine Überlegungen und Vorschläge abzuwägen und in die abschließende Erstellung des B-Plans 76 II aufzunehmen.	

12 Einwender/in 12		24.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Die technischen Probleme (Bsp.: Oberflächenentwässerung) oder gegenteiligen Positionen (Bsp: Traufhöhen) sind hinlänglich bekannt. <u>1) Regen- und Oberflächenentwässerung</u> Die Entwässerung des ges. Quartiers ist hinlänglich diskutiert worden. Es liegt inzw. ein gutes, fachtechnisch sauberes Entwässerungskonzept auf dem Tisch. Interessanterweise ist das Konzept fast 30 Jahre alt - wurde nur nie umgesetzt. Die konsequente Umsetzung dieser Lösung ist eine Grundvoraussetzung für die weitere Bebauung im B-Plan-Gebiet. Ergänzend möchte ich nochmal auf die Brisanz des Themas „Entwässerung“ hinweisen. Nach den Regenfällen der letzten Tage, Wochen und Monate konnte man in der gesamten Gemeinde bzw. im ges. Landkreis sehen, wie schlecht es um die Oberflächenentwässerung bestellt ist. Wasserableitung und -Versickerung stoßen an ihre Grenzen. Es fehlen Rückhalte- und Retentionsflächen. In der Folge sind Gräben, Rückhaltebecken, Felder und Wiesen überflutet. Und alle Klimamodelle prophezeien uns die Zunahme solcher Starkregenereignisse.	Die Ausführungen zur Entwässerungssituation im Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde sind die Probleme bekannt, sie wird sich bemühen die Defizite mittelfristig zu beheben.	

Vor dem Hintergrund möchte ich die vielen offenen Fragen zum o.a. Entwässerungskonzept unbedingt geklärt wissen: • Wer errichtet die neue Entwässerung? • Wer trägt die Kosten? • Wann soll die Ausführung erfolgen? • Wer betreibt / unterhält die Entwässerung? • Wer trägt die Kosten? • Wem gehört das Netz später? • Wer ist regresspflichtig, wenn das Netz ausfällt und es zu Überschwemmungen kommt? • Wo liegen später die Entwässerungsrohre? • Auf den Grenzen zw. den Grundstücken oder daneben? • Was passiert mit vorh. oder neu geplanter Grenzbebauung, die mit der Verrohrung kollidiert? • Wie sehen die Anschlüsse zu den Bestandsgrundstücken aus? Wie sollen die gepl. „Mulden“ aussehen? Wo liegen sie? Werden zusätzlich Hofeinfälle oder eine Drainage eingebaut? • Sind vertragsrechtliche Vereinbarungen erforderlich? • Müssen Grunddienstbarkeiten eingetragen werden? • Wer übernimmt die Anwalts- oder Notarkosten? <u>Forderungen:</u> Wir haben momentan den Eindruck, dass die Gemeinde hier Kosten und Mühen scheut und sich aus der Verantwortung ziehen möchte. Es ist zu befürchten, dass Anwohner und Investor mit privatrechtlich ungeklärten Verhältnissen und Kosten alleine gelassen werden. Daher fordere ich: • Die technischen, rechtlichen und finanziellen Fragen müssen geklärt werden, bevor der B-Plan verabschiedet wird. Darüber hinaus muss diese Klärung rechtlich verbindlich sein. Das kann mit vertraglichen Vereinbarungen gesichert werden oder einer Vorwegnahme der wasserrechtlichen Genehmigung. • Es muss eine eindeutige Aussage zur Kostenübernahme geben. Den Anwohnern des B-Plan-Gebietes dürfen bei der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes und dem Betrieb / Unterhalt des Systems keine Kosten entstehen. • Es muss einen zentralen Ansprechpartner / Betreiber des Entwässerungsnetzes geben. Dieser kann / muss auch bei etw. Notfällen	Die neue Entwässerung wird vom Investor auf dessen Kosten errichtet. Dieses erfolgt im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gebietes. Die Entwässerungsanlagen bzw. -leitungen werden von der Gemeinde unterhalten, die Speicherbox wird von der Eigentümergemeinschaft unterhalten. Die Funktionsfähigkeit der geplanten Entwässerungsanlagen ist von der Gemeinde zu sichern. Die Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Planung ist vom Grundsatz dem Entwässerungsantrag zu entnehmen, (technische) Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt. Es wird auf die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 7 verwiesen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Entwässerung wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet. Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt. Der Nachbarschaft entstehen durch die geplante Entwässerung keine Kosten, diese werden vom Vorhabenträger getragen.
---	---

umgehend reagieren. Eine Aufteilung der Zuständigkeiten auf die zahlreichen Grundstücke und Eigentümer ist nicht zielführend. • Ich möchte als Anwohner und Nutzer der Entwässerung in die Planung eingebunden werden. Ich möchte die technischen Details (Anschluss an die Verrohrung, Mulden, Hofeinfälle, Drainage, Gefälle, Höhenlage etc.) im Vorfeld prüfen und freigeben.	Ansprechpartner ist das Bauamt der Gemeinde. Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises geprüft, festgelegt und durch diese freigegeben.
<u>Traufhöhen. Dachformen und allgem. Gestaltung:</u> Um die Frage der Traufhöhen ist ein scheinbar unlösbarer Konflikt entstanden. Demnach kann man entweder nur den Interessen des Investors stattgeben - oder denen der Anwohner. Das ist nicht richtig. Ein Kompromiss ist möglich. Die Begründung folgt im Text. Ich unterstütze die Forderung nach einer Begrenzung der Traufhöhe auf deutlich unter 6 m. Lässt man 6m zu, können sehr große Baukörper entstehen, die für die direkten Nachbarn unzumutbar sind. Schlimmstenfalls vis-à-vis auf 2x 3m Grenzabstand. Diese Gebäude können dann einfach per Bauanzeige - also für Behörden und Anwohner unkontrolliert - geplant und gebaut werden. Die vom Investor vorgelegten Entwürfe (hier: Doppelhäuser) haben Traufhöhen von ca. 3m. Wenn diese Entwürfe wirklich ernst gemeint sind, wäre eine deutlich niedrigere Traufhöhe vollkommen ausreichend. Mit der niedrigen Traufhöhe könnte man alle „klassischen“ EFH und DH mit Sattel- oder Walmdach, auch mit Gauben und Erkern einfach per Bauanzeige „durchwinken“. Völlig in Ordnung.	Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.

Entwässerung Wir die Gemeinde auch zukünftig vollumfänglich die Verantwortung für eine sichere Entwässerung der betroffenen Grundstücke (19 b usw.) der Anlieger an der Ammerlandstraße übernehmen? Wer trägt die Kosten für eine Verrohrung und deren Anschlüsse an das Grundstück des Investors? Wer übernimmt die Kosten der Pflege und Instandhaltung? Bebauung: Aufgrund der umliegenden eingeschossigen Bebauung sollte in dem oben genannten Gebiet nur eine eingeschossige Bebauung zulässig sein (wonach wir uns ja auch richten mußten vor Ihrer Zeit mit Auflagen) Eine zweigeschossige Bauweise schadet dem Gesamtbild und stellt eine Wertminderung der bestehenden Häuser da. Daher ist eine Traufhöhe von 6m keinen Fall zu vertreten. Außerdem passt es städtebaulich nicht in das Umfeld (Ammerland Parklandschaft).	Die neue Entwässerung wird vom Investor auf dessen Kosten errichtet. Dieses erfolgt im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gebietes. Die Entwässerungsanlagen bzw. -leitungen werden von der Gemeinde unterhalten, die Speicherbox wird von der Eigentümergemeinschaft unterhalten. Die Funktionsfähigkeit der geplanten Entwässerungsanlagen ist von der Gemeinde zu sichern. Die Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.
---	---

13 Einwender/in 13		25.02.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Wir sind als Eigentümer / Bewohner der Ammerlandstr. 19a und 21b Anwohner des B-Plan-Gebietes und daher direkt betroffen. 1) Regen- und Oberflächenentwässerung: Die Entwässerung des ges. Quartiers ist hinlänglich diskutiert worden. Es liegt inzwischen ein gutes, fachtechnisch sauberes Entwässerungskonzept auf dem Tisch. Interessanterweise ist das Konzept fast 30 Jahre alt - wurde nur nie umgesetzt. Die konsequente Umsetzung dieser Lösung ist eine Grundvoraussetzung für die weitere Bebauung im B-Plan-Gebiet. Ergänzend möchte ich nochmal auf die Brisanz des Themas „Entwässerung“ hinweisen. Nach den Regenfällen der letzten Tage, Wochen und Monate konnte man in der gesamten Gemeinde bzw. im ges. Landkreis sehen, wie schlecht es um die Oberflächenentwässerung bestellt ist. Wasserableitung und -Versickerung stoßen an ihre Grenzen. Es fehlen Rückhalte- und Retentionsflächen. In der Folge sind Gräben, Rückhaltebecken, Felder und Wiesen überflutet. Und alle Klimamodelle prophezeien uns die Zunahme solcher Starkregenereignisse.	Die allgemeinen Ausführungen zur Entwässerungssituation werden zur Kenntnis genommen. Die Defizite bei der Umsetzung des alten Entwässerungskonzeptes für den Siedlungsbereich sind der Gemeinde bekannt, dies sollen mittelfristig gelöst werden.	

Vor diesem Hintergrund möchte ich die vielen offenen Fragen zum o.a. Entwässerungskonzept unbedingt vorab geklärt wissen: • Wer errichtet die neue Entwässerung? • Wer trägt die Kosten? • Wann soll die Ausführung erfolgen? • Wer betreibt / unterhält die Entwässerung? • Wer trägt die Kosten? • Wem gehört das Netz später? • Der Gemeinde, dem Errichter oder einer Eigentümergemeinschaft? • Wer würde zu einer solchen Eigentümergemeinschaft gehören? • Oder gehört es abschnittsweise dem jew. Grundstückseigentümer, auf dessen Grundstück es liegt - bzw. beiden Grenzanliegern? • Und wem gehören dann die Speicherboxen? • Wer ist regresspflichtig, wenn das Netz ausfällt und es zu Überschwemmungen kommt? • Wo liegen später die Entwässerungsrohre? • Auf den Grenzen zw. den Grundstücken oder daneben? • Was passiert mit vorh. oder neu geplanter Grenzbebauung, die mit der Verrohrung kollidiert? • Wie sehen die Anschlüsse zu den Bestandsgrundstücken aus? • Wie sollen die geplanten „Mulden“ im Detail aussehen? Wo liegen sie? • Werden zusätzlich Hofeinfälle oder eine Drainage eingebaut? • Sind vertragsrechtliche Vereinbarungen erforderlich? • Müssen Grunddienstbarkeiten eingetragen werden? • Wer übernimmt die Anwalts- oder Notarkosten? <u>Forderungen</u> Wir haben momentan den Eindruck, dass die Gemeinde hier Kosten und Mühen scheut und sich aus der Verantwortung ziehen möchte.	Die neue Entwässerung wird vom Investor auf dessen Kosten errichtet. Dieses erfolgt im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gebietes. Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ab- und Leitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig. Die Leitungen, innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger. Die Entwässerungsanlagen bzw. -leitungen werden von der Gemeinde unterhalten, die Speicherbox wird von der Eigentümergemeinschaft unterhalten. Die Funktionsfähigkeit der geplanten Entwässerungsanlagen wird von der Gemeinde gesichert. Es wird auf die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 7 verwiesen. Die Entwässerungsplanung ist vom Grundsatz dem Entwässerungsantrag zu entnehmen, (technische) Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	--

Es ist zu befürchten, dass Anwohner und Investor mit privatrechtlich ungeklärten Verhältnissen und Kosten alleine gelassen werden. Wir haben kein Interesse an juristischen Auseinandersetzungen, weil über Verantwortlichkeiten und Kostenübernahmen gestritten werden muss. Ich sehe hier eindeutig die Gemeinde in der Pflicht, diesen Diskurs zu führen und letztlich Klarheit zu schaffen. Dazu wären u.a. weitere Besprechungstermine und Planungsrunden mit den Beteiligten erforderlich. Die wenigen „Pflichttermine“ aus dem baurechtlichen B-Plan-Verfahren reichen dazu nicht aus - bzw. sind auch gar nicht dazu gedacht. Daher fordere ich: • Es muss eine Planungsrunde mit den Beteiligten eingerichtet werden - unter Führung der Gemeinde. Das alleinige „Abarbeiten“ des baurechtlichen Verfahrens reicht nicht. In der Runde werden alle offenen technischen, rechtlichen und finanziellen Fragen geklärt. • Die o.a. offenen Fragen müssen geklärt werden, bevor der B-Plan verabschiedet wird. Darüber hinaus muss diese Klärung rechtlich verbindlich sein. Das kann mit vertraglichen Vereinbarungen gesichert werden und einer Vorwegnahme der wasserrechtlichen Genehmigung. • Es muss eine eindeutige Aussage zur Kostenübernahme geben. Den Anwohnern des B-Plan-Gebietes dürfen bei der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes und dem Betrieb / Unterhalt des Systems keine Kosten entstehen. Die Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers ist Aufgabe der Gemeinde. • Es muss einen zentralen Ansprechpartner / Betreiber des Entwässerungsnetzes geben. Dieser kann / muss auch bei etw. Notfällen umgehend reagieren. Eine Aufteilung der Zuständigkeiten auf die zahlreichen Grundstücke und Eigentümer ist nicht zielführend.	Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Fläche für die geplanten Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet. Die Gemeinde hat die Vorgaben des BauGB zur Öffentlichkeitsbeteiligung beachtet. Die Nachbarschaft wurde einschl. der öffentlichen Gremiensitzungen, ausreichend beteiligt. Im Ergebnis des Verfahrens wurde die Planung in wesentlichen Punkten (Entwässerung, Traufhöhe) im Sinne der Anwohner überarbeitet. Die gesetzlichen Vorgaben zum wasserrechtlichen Verfahren werden eingehalten. Die Kosten für die Errichtung werden vom Vorhabenträger übernommen, die Kosten für den Unterhalt werden zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geregelt. Das Bauamt der Gemeinde ist zuständig und somit Ansprechpartner.
--	---

• Ich möchte als Anwohner und Nutzer der Entwässerung in die Planung eingebunden werden. Ich möchte die technischen Details (Anschluss an die Verrohrung, Mulden, Hof-einläufe, Drainage, Gefälle, Höhenlage etc.) im Vorfeld prüfen und freigeben.	Die Vorgaben zur Entwässerung werden seitens der Unteren Wasserbehörde abschließend festgelegt. Eine Information kann über das Bauamt und ggf. über die Gremien der Gemeinde erfolgen.
<u>Traufhöhen. Dachformen und allem. Gestaltung:</u> Um die Frage der Traufhöhen ist ein scheinbar unlösbarer Konflikt entstanden. Demnach kann man entweder nur den Interessen des Investors stattgeben - oder denen der Anwohner. Das ist nicht richtig. Ein Kompromiss ist möglich. Die Begründung folgt im Text. Ich unterstütze die Forderung nach einer Begrenzung der Traufhöhe auf deutlich unter 6m. Lässt man 6m zu, können sehr große Baukörper entstehen, die für die direkten Nachbarn unzumutbar sind. Schlimmstenfalls vis-à-vis auf 2x 3m Grenzabstand. Diese Gebäude können dann einfach per Bauanzeige - also für Behörden und Anwohner unkontrolliert - geplant und gebaut werden. Die vom Investor vorgelegten Entwürfe (hier: Doppelhäuser) haben Traufhöhen von ca. 3m. Wenn diese Entwürfe wirklich ernst gemeint sind, wäre eine deutlich niedrigere Traufhöhe vollkommen ausreichend. Mit der niedrigen Traufhöhe könnte man alle „klassischen“ EFH und DH mit Sattel- oder Walmdach, auch mit Gauben und Erkern einfach per Bauanzeige „durchwinken“. Völlig in Ordnung. <u>Abweichende Haustypen:</u> Die Frage der Traufhöhen ist grundsätzlich als Frage der Gestaltung zu verstehen. Man kann die Diskussion nicht auf die Traufhöhe beschränken. Es geht auch um andere Haustypen, Dachformen, Farben, Materialien etc.. Selbstverständlich sollte man Bauvorhaben im B-Plan-Gebiet nicht auf die einfachen klassischen EFH und DH beschränken. Das könnte ich als Architekt auch nicht befürworten!	Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert. Die allgemeinen Ausführungen zu den Haustypen werden zur Kenntnis genommen.

Bauherren und Investoren müssen die Möglichkeit haben, andere modernere Haustypen zu planen. Und das nicht nur aus gestalterischem Anspruch heraus, sondern auch, um mit wirtschaftlich optimierten Entwürfen auf steigende Bau- und Mietkosten zu reagieren. Ich würde aber dringend dazu raten, diese abweichenden Haustypen im Einzelfall ein behördliches Verfahren durchlaufen zu lassen. Es muss dann eine begründete Befreiung beantragt werden. In dieser muss dargestellt werden, dass der Entwurf nicht die Intention des B-Plans oder die Interessen Dritter verletzt. Der Entwurf wird im Bauausschuss von Fachleuten diskutiert und geprüft. Es gibt die Möglichkeit der Anwohnerbeteiligung. Und wenn dann alles passt, können auch abweichende Entwürfe - z.B. mit 6m Traufhöhe - genehmigt werden. Zugegeben, so ein Verfahren ist mühselig und kostet Zeit und Geld. Aber dieser Diskurs ist wichtig, um gute Lösungen zu finden, die allen Interessen gerecht werden. Genau das ist die Kernaufgabe von Architektinnen und Architekten bzw. Sinn und Zweck der Leistungsphasen 1-4. Und es ist im Übrigen auch die Aufgabe der Fachbereiche und Bauabteilungen von Kreis und Gemeinde. Man sollte dieses Vorgehen also nicht bewusst aushebeln, nur weil man sich dann nicht mehr kümmern muss. Seitens des Fachbereichs Bauen wurde in dem Zusammenhang am 07.02.2022 die Aussage getroffen, dass die B-Pläne der Region immer wieder mit Befreiungen „durchlöchert“ würden, sodass man vorauseilend auch gleich auf die Festsetzung (hier: geringe Traufhöhe) verzichten solle. Diese Argumentation ist falsch und dient nur der Arbeitsvermeidung. <u>Kubus mit Flachdach. EFH Lehmkuhl, Ammerlandstr. 21b:</u> Mit der o.a. Argumentation kann ich im Übrigen auch meinen eigenen Neubau (Flachdach mit ca. 6m Traufhöhe) in der Ammerlandstr. 21 b begründen. Ich habe eben im Vorfeld mit den Nachbarn gesprochen, den Entwurf erklärt, eine Schattenanalyse gemacht, den Baukörper so platziert, dass er nicht stört, eine Bauvoranfrage gestellt usw. usw. Ich konnte im Vorfeld sicherstellen, dass der Neubau durch seine Größe und Erscheinung eben nicht die Interessen der Nachbarn verletzt. Und ich nutze eben nicht die volle Höhe aus. Nach dem Flachdach ist Schluss; es gibt darüber kein Schrägdach mehr.	Die allgemeinen Ausführungen zu den Haustypen werden zur Kenntnis genommen. Das Baugenehmigungsverfahren ist gesetzlich über die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt. Im Falle von Abweichungen vom Bebauungsplan sind ggf. Befreiungen von den Festsetzungen zu beantragen, diese sind dann dem Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Bauamt hat grundsätzlich die Aufgabe eine städtebaulich geordnete Planung der Gemeinde und deren Umsetzung zu gewährleisten. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
---	--

14 Einwender/in 14		25.02.2022
Stellungnahme		Abwägungsvorschlag
Zum Bebauungsplan 76 II, Wiefelstede/Ammerlandstraße“ möchte ich als Anlieger von anliegenden Grundstücken folgende Anmerkungen vorbringen:		
Entwässerung / Geländeunterschied -Bei den geplanten Gelände-und Erdgeschosshöhen (lt. Bebauungsplan) entsteht ein enormer Höhenunterschied zu meinen am Bebauungsplanrand liegenden Grundstücken. Eine zuverlässige Entwässerung der neuen Grundstücke muss hier gewährleistet sein. Die angrenzenden Grundstücke 65/38, 65/34 und 65/39 dürfen nicht durch eine Auffüllung der Grundstücke im Bebauungsplan beeinträchtigt bzw. gefährdet werden. - Die o.g. Grundstücke haben eine Höhe von 14,0 m. Bei der geplanten zulässigen Höhe im Bebauungsplan entsteht somit ein Geländesprung mit einem Unterschied von > 1m. - -Es gibt daher die berechtigte Befürchtung einer Überflutung oder Vernässung der genannten Grundstücke bei extremen Wettersituationen bzw. bei anhaltendem Regen wie z.B. aktuell im Februar 2022. Dies muss ausgeschlossen werden		Die Ausführungen zur Entwässerungsproblematik im Umfeld des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung im Plangebiet wird so geregelt, dass es zu keiner Verschlechterung sondern tendenziell zu einer Verbesserung im unmittelbaren Umfeld kommt. Es wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarbebauung, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende. Im Plangebiet werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Alle Grenzgrabenverrohrungen und die zugehörigen Ablaufleitungen in Richtung Regenwasserkanal Hahnenfußweg liegen in der Unterhaltung der Gemeinde Wiefelstede. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert. Die Gemeinde ist für die Instandhaltung und Reinigung der Leitungen zuständig. Die Leitungen, innerhalb der Verkehrsfläche dienen v.a. dem Neubaugebiet, sie liegen in der Unterhaltung der neuen Eigentümergemeinschaft/Vorhabenträger. Die Details werden abschließend im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.
Traufhöhen Neue Gebäude müssen sich der bereits bestehenden Bebauung anpassen. Die geplante Traufhöhen passen nicht zur umliegenden Bebauung und sollten daher verringert werden.		Es wird der Anregung aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung gefolgt. Um eine zu hohe Bebauung in Bezug zur Nachbarschaft zu verhindern wird die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert.

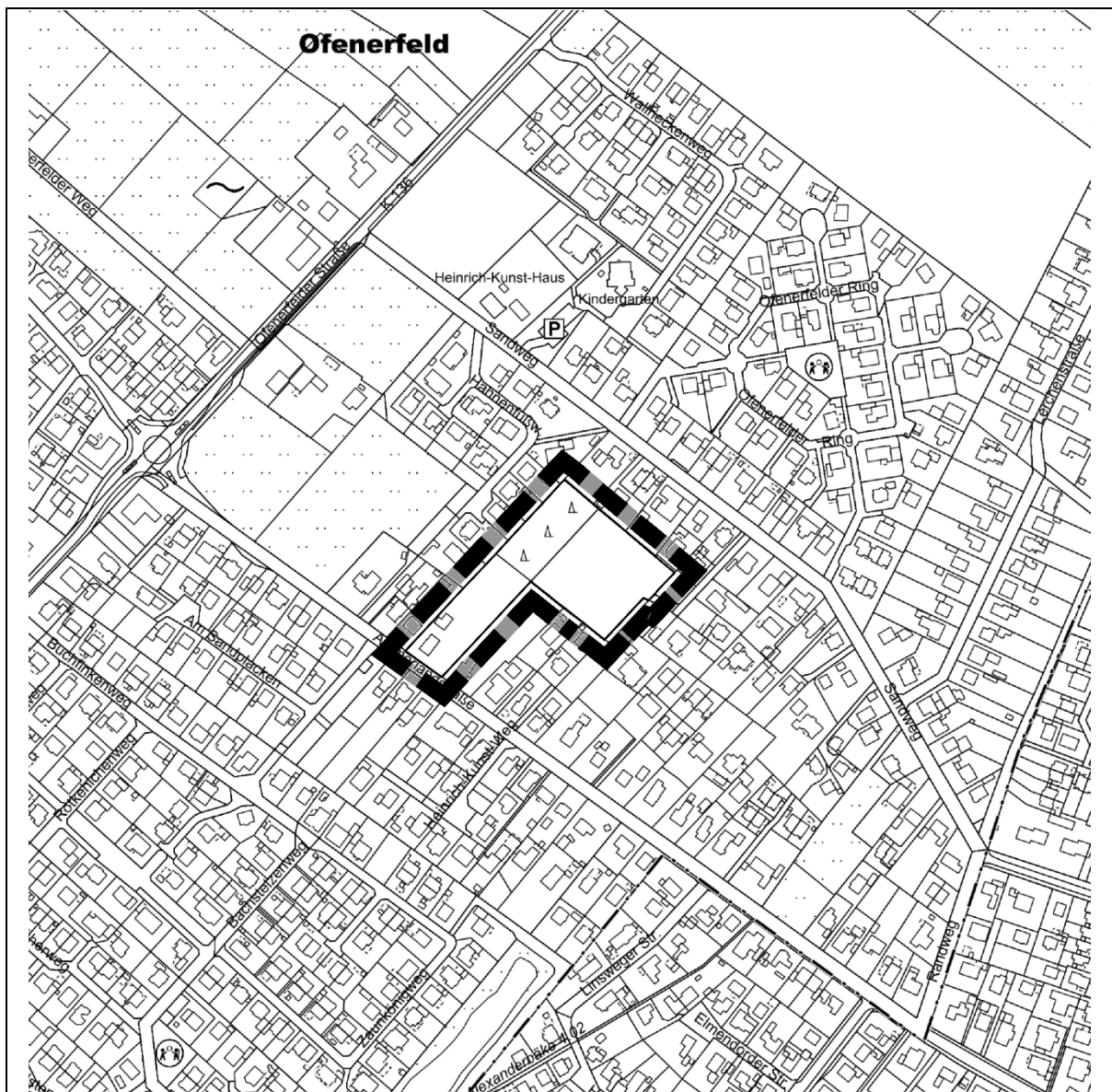
Geplanter Fuß-/Radweg Der weitere Verlauf des im Bebauungsplan vorgesehenen Rad-/ Fahrradweges würde über eine Privatstraße verlaufen, wofür meiner Kenntnis nach die Zustimmung vom Eigentümer der Privatstraße nicht erfolgt und auch nicht davon auszugehen ist, dass diese Zustimmung künftig erfolgt. Somit entfällt nach meiner Ansicht die Grundlage dafür, das Grundstück in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die ansonsten ggf. mögliche gemeinsame Nutzung der anliegenden Grundstücke durch eine Zusammenführung der Grundstücke wird dadurch unmöglich gemacht.	Es wird der Anregung gefolgt, der Fuß- und Radweg entfällt.
Ich bitte freundlichst um Beachtung meiner Anmerkungen.	

Gemeinde Wiefelstede

Bebauungsplan Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	RAUMORDNUNG	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	6
3.1	BESTAND	6
3.2	ERSCHLIEßUNG	6
3.3	VERKEHRSLÄRM	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET.....	7
4.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
4.3	ERSCHLIEßUNG	8
4.4	OBERFLÄCHENWASSER.....	8
4.5	SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN	8
4.6	FLÄCHENBILANZ	9
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 NBAUO.....	10
5.1	DACHGESTALTUNG.....	10
5.2	EINFRIEDUNGEN	10
6	UMWELTRECHTLICHE BELANGE	11
6.1	SCHUTZGÜTER.....	11
6.2	ARTENSCHUTZ.....	13
6.3	UMWELTPRÜFUNG.....	14
6.3.1	<i>Fazit</i>	<i>14</i>
6.3.2	<i>Kompensation Wald</i>	<i>14</i>
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	15
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	15
7.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	15
7.3	ABFALLENTSORGUNG.....	15
7.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	15
7.5	ENERGIEVERSORGUNG	15
7.6	TELEKOMMUNIKATION.....	15
8	HINWEISE.....	17
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	17
8.2	BODENFUNDE	17
8.3	ALTABLAGERUNGEN	17
8.4	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG	17
8.5	WASSERSCHUTZZONE.....	17
8.6	DIN-NORMEN	18
9	VERFAHRENSSTAND	18

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt an der Ammerlandstraße in der Gemeinde Wiefelstede. Das Umfeld des Plangebietes ist fast vollständig mit Siedlungsbebauung belegt.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum.

Die Planungsabsicht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Planung dient der Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen,
- die Planfläche muss im Innenbereich liegen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Im vorliegenden Fall wird eine Garten- und Waldfläche im Innenbereich gelegen, überplant. Sie ist direkt von Wohnsiedlungen eingeschlossen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Innenbereichslage handelt und der potentielle Versiegelungsgrad deutlich unter 20.000 m² liegt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB - angewandt. Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und einer Grundflächenzahl von 0,4 wird eine überbaubare Netto-Baufläche von rd. 3.500 m² ermöglicht, womit der Grenzwert des § 13a BauGB eingehalten wird. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Freifläche nördlich der Ammerlandstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

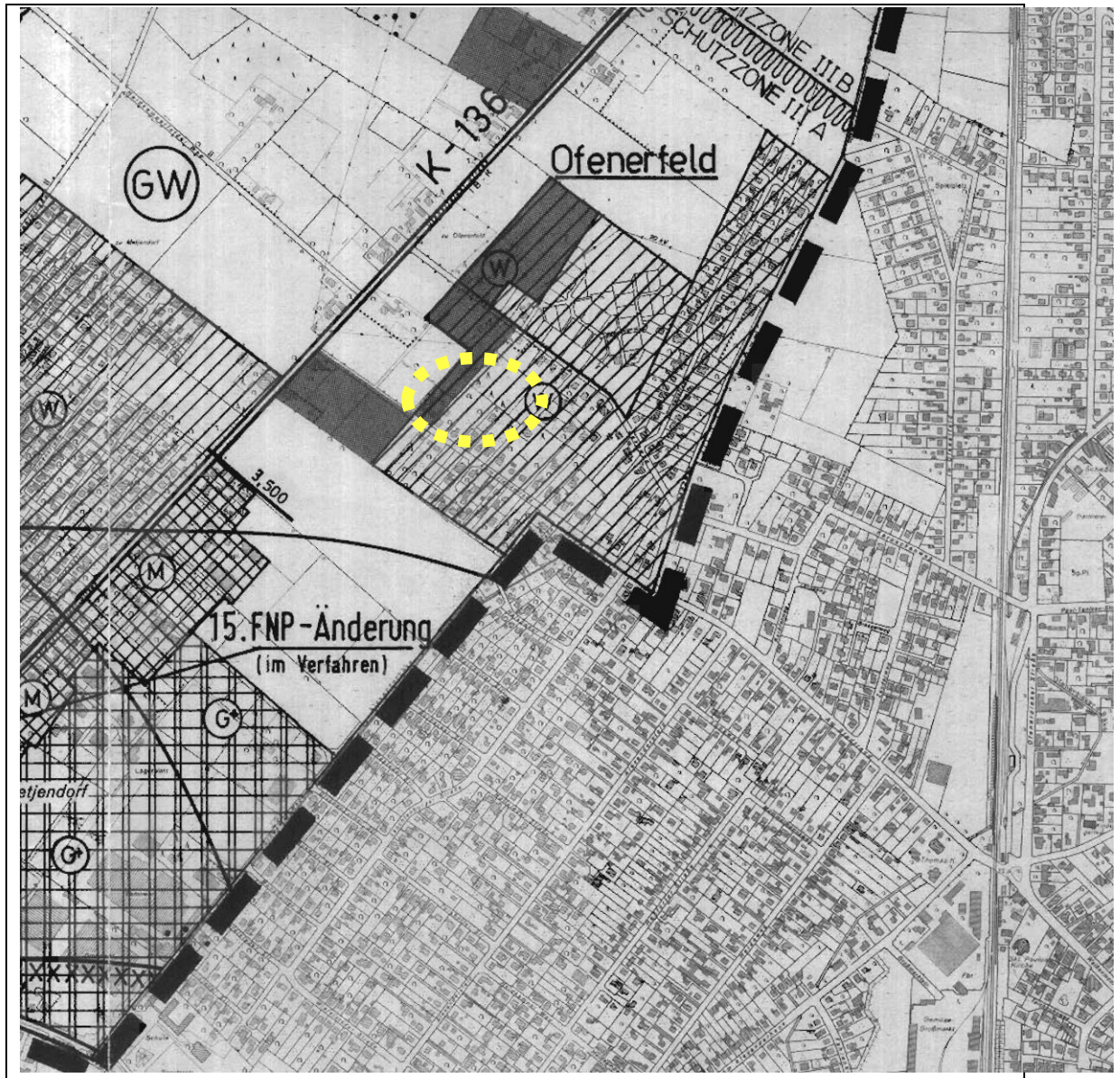
Am 5. Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms bekannt gemacht und damit das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung.

Die Gemeinde Wiefelstede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 als Grundzentrum festgelegt. Der Ort Metjendorf ist eines der beiden Grundzentren (neben dem Ort Wiefelstede) in der Gemeinde Wiefelstede. Als Grundzentrum übernimmt die Gemeinde Wiefelstede die besonderen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie die Entwicklungsaufgabe Erholung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Bereiches, die Planung ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede (Kennzeichnung des Gebietes gelb)



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Planungsabsicht stimmt somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet wird aktuell nicht genutzt. An der Ammerlandstraße steht ein seit mehreren Jahren unbewohntes Einfamilienhaus mit Nebengebäude, der angrenzende Garten ist verwildert. Auf dem Hintergrundstück findet sich ein kleines Wäldchen sowie eine Brachfläche (ehemaliger Garten). Auf dem Hintergrundstück stockt auf zwei kleineren Teilflächen ein Siedlungsgehölz auf.

Im Umfeld des Plangebietes schließt sich Siedlungsbebauung an.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Ammerlandstraße erschlossen.

3.3 Verkehrslärm

Die Ammerlandstraße weist nach Zählung im Jahr 2018 einen DTV von ca. 3500 KFZ/24 h auf, wobei ein Schwerlastanteil von ca. 5,8 % ermittelt worden ist.

Bei Verkehrszunahme von 0,5 % pro Jahr ergibt sich für das Jahr 2038 eine Verkehrszunahme um 350 Kfz/24 h. Somit wird als Prognosewert ein DTV-Wert von 3.850 Kfz/24 h für die schalltechnische Berechnung zugrunde gelegt.

Ergebnisse - Beurteilungspegel

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags werden bei freier Schallausbreitung nach etwa 25 m und 45 dB(A) nachts nach etwa 30 m eingehalten (vgl. Anlagen). Somit ist das 1. straßenseitige Grundstück von Lärmimmissionen belastet (vgl. Rasterlärmkarten im Anhang).

Es sind daher straßenseitig passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 4.5)

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an der Ammerlandstraße. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage.

Es soll hier eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung entstehen.

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Der Ausschluss ist sinnvoll, da das Gebiet Teil eines Wohnsiedlungsbereiches ist und die genannten Nutzungen hinsichtlich des Störgrades, des Flächenanspruchs und der Anforderungen an die Erschließung nicht zu einer kleinteiligen Wohnbebauung passen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt.

Wegen des Umfeldes mit Einfamilienhausbebauung wird bei den Nutzungskennziffern diese städtebauliche Situation berücksichtigt:

Es gilt die abweichende Bauweise. Danach darf die Baulänge bei Einzelhäusern 16 m, bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten. Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr. 2 NBauO nicht anzurechnen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke mit Einzelhäusern beträgt 450 m², für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 m². Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, gemessen von der Grundstücksgrenze der Straßenverkehrsflächen sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

Es werden großzügige überbaubare Bereiche festgesetzt.

Höhen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,2 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf 9,5 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf 4,5 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt der Schnittpunkt der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse mit der Mittelachse des Baugrundstückes. Nebenanlagen wie überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude sind von den Höhenfestsetzungen ausgenommen.

Der Höhenbezug ist die Oberkante der Planstraße. Die Höhen werden im Deckenhöhenplan zur Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Gemeinde und auch der Unteren Wasserbehörde konkret festgelegt. Diese jeweiligen Plan-Höhen sind für alle Gebäude im Gebiet bindend.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine neue Planstraße von der Ammerlandstraße aus erschlossen.

Es wird eine Verkehrsfläche von 6 m Breite und eine Wendeanlage von 22 m Durchmesser festgesetzt, sodass auch Müllfahrzeuge hier wenden können. Die Anwohner am Stichweg müssen ihre Abfallbehälter zur Wendeanlage transportieren.

Die Planstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

4.4 Oberflächenwasser

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 II hat die Gemeinde Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt. Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet und z. T. aus dem Umfeld zwischengespeichert und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet entlang der Grenzen zur Bestandsbebauung die Grenzgräben durch Verrohrungen ersetzt. Für diese Leitungen werden die Grundstücke mit entsprechenden Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Wiefelstede belastet. Hierdurch wird die Entwässerung für die Bestandsbebauung und die Unterhaltung der grenznahen Leitungen dauerhaft gesichert.

In der Planzeichnung werden auf dieser Grundlage Leitungsrechte wie folgt festgesetzt:

1. Unterhalb der Wendeanlage wird eine unterirdische Speicherbox (R) festgesetzt; sie ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet
2. Entlang der Grenzen und auch querend von der Planstraße Richtung Hahnenfußweg werden die Grundstücke mit Leitungsrechten (Regenwasserkanal) zugunsten der Gemeinde Wiefelstede belastet.
3. Zu Unterhaltungszwecken wird in Verlängerung der Planstraße bzw. des Wendehammers eine 3m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde Wiefelstede belastet.
4. Alle mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Gehölzwuchs freizuhalten

4.5 Schallschutzmaßnahmen

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachts überschritten. Im Bebauungsplan sind daher Lärmpegelbereiche auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels nachts und Maßnahmen zur Einhaltung der Wohnraum-Innenpegel nachts festzusetzen:

5. In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche II bis V festzusetzen. Es kommen nur die Lärmpegelbereiche II bis IV zum Tragen, da der Lärmpegelbereich V außerhalb des überbaubaren Bereiches liegt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1).
6. Im Bebauungsplan sind darüber hinaus Maßnahmen zur Einhaltung der Wohn-Innenpegel festzusetzen. Dies gilt hier für die ersten 2 Baugrundstücke zur Ammerlandstraße. Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.2).
7. Ebenfalls sind die Freiräume zu schützen, dies gilt hier für das 1. Baugrundstück an der Ammerlandstraße, da hier der Beurteilungspegel tags deutlich über 55 dB(A) liegt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.3).

4.6 Flächenbilanz

Plangebiet	1,03 ha
Allgemeine Wohngebiete WA	0,87 ha
Verkehrsflächen	0,16 ha

5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich.

5.1 Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, und Zeltdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 30° und höchstens 50° zulässig, Pultdächer sind nicht zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

5.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den 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.

6 Umweltsrechtliche Belange

6.1 Schutzgüter

Die Auswirkungen der Planung werden im Fachbeitrag skizziert. Es fand eine Biotoptypenbewertung statt und es wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Grundlage der Abschätzung sind die vorgefundenen Biotoptypen (Bäume, Grünland, Gebäude,) und zusätzlich Geländebegehungen, es wurden vier Geländebegehungen von Juni bis August 2021 durchgeführt.

Biotoptypen

Das Untersuchungsgebiet wird aktuell nicht genutzt. An der Ammerlandstraße steht ein seit mehreren Jahren unbewohntes Einfamilienhaus mit Nebengebäude. Der angrenzende Garten ist verwildert.

Siedlungsgehölz, einheimisch (HSE)

Auf dem Hintergrundstück stockt auf zwei kleineren Teilflächen ein aus *Betula pendula* (dominant), *Acer platanoides* und *Corylus avellana* aufgebautes Siedlungsgehölz.

Siedlungsgehölz, nichteinheimisch (HSN)

Der nordwestliche Teil des Hintergrundstücks ist als nichteinheimisches Siedlungsgehölz entwickelt. Hier finden sich größere Fichten (*Picea abies*) und Weißtannen (*Abies alba*). Außerdem vereinzelte Stieleichen (*Quercus robur*) und Hasel (*Corylus avellana*).

Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Auf dem nicht von Gehölzen dominierten Teilbereich des Hintergrundstücks hat sich eine halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte eingestellt. Folgende Arten wurden hier nachgewiesen: *Elymus repens*, *Juncus effusus*, *Dactylis glomerata*, *Convolvulus arvensis*, *Agrostis capillaris*, *Potentilla anserina*, *Epilobium hirsutum*, *Holcus lanatus*, *Humulus lupulus*, *Deschampsia cespitosa*, *Lythrum salicaria*, *Carex hirta*, *Rubus plicatus*, *Phalaris arundinacea*.

Naturgarten (PHN)

Verwilderter Hausgarten auf dem Vordergrundstück mit einzelnen Gehölzen.

Es wurden weder geschützte Biotoptypen noch gefährdete oder geschützte Pflanzenarten innerhalb des Untersuchungsgebietes gefunden.

Brutvögel

Die Brutvogelgemeinschaft des Untersuchungsgebietes lässt sich als eine Brutvogelgemeinschaft beschreiben wie sie typisch für Parks und Gärten im nordwestdeutschen Tiefland ist.

Die Brutvogelfauna des Untersuchungsgebietes kann als wahrscheinlich durchschnittlich arten- und individuenreich beschrieben werden. Neben zahlreichen ungefährdeten Arten ist auch das Vorkommen einiger auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel Niedersachsens geführten Ar-

ten wie Grauschnäpper oder Star zu erwarten. Der Grünspecht ist in Niedersachsen nicht gefährdet. Daher kann das Untersuchungsgebiet als Brutvogellebensraum von allgemeiner Bedeutung eingestuft werden.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG sind alle möglicherweise erforderlichen Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldfreiräumung in den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu legen.

Fledermäuse

Eine Kontrolle der beiden im Plangebiet stehenden Gebäude (Wohnhaus, Nebengebäude) ergab keine Hinweise auf Fledermausquartiere. In dem Gehölzbestand des Plangebietes konnten zwei Balzquartiere der Rauhaufledermaus nachgewiesen werden. Als Sommerquartier oder Wochenstuben geeignete Baumhöhlen wurden jedoch nicht gefunden.

Die Fledermausfauna des Untersuchungsgebietes ist als durchschnittlich arten- und individuenreich zu bewerten. Von den 19 in Niedersachsen vorkommenden Fledermausarten wurden fünf Arten im Gebiet nachgewiesen. Sie entspricht einer Fledermausfauna, wie sie noch in weiten Teilen des Landkreises innerhalb des locker bebauten Siedlungsraumes vorkommt.

Es sind vier der fünf nachgewiesenen Arten in Niedersachsen stark gefährdet (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Rauhaufledermaus und Bartfledermäuse). Die Zwergfledermaus wird mittlerweile als gefährdete Art eingestuft. Dies ändert aber grundsätzlich nichts an der Bewertung des Fledermauslebensraumes. Die Angaben zum Rote-Liste-Status beziehen sich auf die derzeit gültigen Quellen.

Weitere Nahrungsquellen für Fledermäuse finden sich in größerem Umfang in der Umgebung nördlich des Plangebietes.

Da keine Fledermauswochenstuben oder Sommerquartiere nachgewiesen wurden und auch keine natürlichen Baumhöhlen vorhanden sind, besteht bei einer Umsetzung der Planung (Baumfällung, Gebäudeabriß) keine Gefahr eines Verstoßes gegen § 44 BNatSchG. Alle Belange des § 44 BNatSchG werden bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

(vgl. Biologischer Fachbeitrag – Ammerlandstraße Ofenerfeld, Gemeinde Wiefelstede, 2021, Huntlosen)

Amphibien

Es wurde keine Amphibienerfassung durchgeführt.

Möglicherweise kommen Grasfrosch und Erdkröte im Gebiet vor - ein Reproduktionsgewässer gibt es allerdings nicht. Ein artenschutzrechtliches Problem nach § 44 BNatSchG besteht bei diesen Arten ohnehin nicht, da es sich nur um besonders geschützte Arten handelt, die nach § 44 (5) vom Zugriffsverbot ausgenommen sind. Hier gilt nur der allgemeine Artenschutz der bei der Umsetzung der Planung Berücksichtigung findet.

Boden

Die Versiegelung des Bodens stellt eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt.

Wasser

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Das Oberflächenwasser wird ordnungsgemäß gedrosselt abgeleitet.

Luft und Klima

Angesichts des vorherrschenden, windigen Küstenklimas und der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines umfangreichen, geschlossenen Siedlungsbereiches, Als naturbetonte Elemente ist insbesondere der Baumbewuchs zu nennen.

Somit wird das Orts- und Landschaftsbild zwar verändert, aber nur geringfügig beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vornutzung nur in geringem Maße zusätzlich beeinträchtigt wird.

Mensch und Gesundheit

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

6.2 Artenschutz

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine Grünlandfläche. Somit kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Bei Bebauung der Grundstücke ist zu beachten:

- Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
- Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig.

6.3 Umweltprüfung

6.3.1 Fazit

Der Bebauungsplan umfasst etwa 8.700 m² Netto-Baufläche. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die anzurechnende Versiegelung bei etwa 3.500 m². Somit liegt die anzurechnende Versiegelung deutlich unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m². Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen. Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

6.3.2 Kompensation Wald

Es hat am 06.01.2021 ein gemeinsamer Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde, den Niedersächsischen Landesforsten und dem Planungsbüro stattgefunden. Dabei wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Flurstück 549/65 und Randbereich des Flurstückes 65/35 ein älterer Bestand aus Nadelgehölzen mit einzelnen Laubbäumen wie Eiche, Erle u.a. bestanden ist, der als Wald einzustufen ist. An der nordwestlichen Seite des Waldes befindet sich eine Wallhecke, die diesem Wald zuzuordnen ist. Südwestlich davon befinden sich im Rahmen der Sukzession entstandener Gehölzbestand mit tlw. angepflanzten Bäumen, der im Zusammenhang mit der danebenliegenden Fläche ebenfalls als Wald einzustufen ist.

Bei dem südwestlichen gelegenen Teil des Flurstückes 65/35 handelt es sich um eine Brachfläche mit älteren Birken, die zusammenhängend als Wald einzustufen ist. Der übrige Bereich wurde tlw. gemäht und ist mit Baumgruppen bestanden. Diese Fläche ist nicht dem Wald zuzuordnen.

Nach überschlägiger Ermittlung ist die Waldfläche 4.700 m² groß. Der Wald unterliegt den Bestimmungen des NWaldLG. Einer Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG Abs. 2 bedarf es nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorhandene Waldfläche entsprechend ihrer Wertigkeit an anderer Stelle zu kompensieren. Nach Ermittlung der Niedersächsischen Landesforsten sind die Waldfunktionen der Fläche im Verhältnis 1:1,2 zu kompensieren.

Somit sind auf einer externen Kompensationsfläche 5.640 m² an Mischwald nachzuweisen. Es ist ein Vertrag zwischen dem Forstamt der Landwirtschaftskammer und dem Vorhabenträger geschlossen worden, indem die Waldkompensation nachgewiesen wird.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenentwässerung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 II hat die Gemeinde Wiefelstede ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt. Hier wurde das Plangebiet Nr. 76 II und die Nachbarschaft berücksichtigt, sowie Vorgaben aus der Nachbarschaft berücksichtigt. Zur Umsetzung wurden im Bebauungsplan eine unterirdische Speicherbox und Regenwasserkanäle für die Verrohrungen von Grenzgräben festgesetzt.

Durch die unterirdische Rückhaltung wird gesichert, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet zwischengespeichert wird und gedrosselt weitergeleitet werden kann. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes werden im Plangebiet für die Verrohrungen der Grenzgräben entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Die Funktionsfähigkeit wird somit von der Gemeinde dauerhaft gesichert.

Die Fläche für die geplante Speicherbox ist zugunsten der Eigentümergemeinschaft belastet.

Details werden im wasserrechtlichen Antragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises festgelegt.

7.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation in der Ammerlandstraße entsorgt. Hier ist eine Schmutzwasserhebeanlage im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße zur Ammerlandstraße vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden.

7.3 Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Es ist eine Wendeanlage von 22 m Durchmesser festgesetzt, sodass auch Müllfahrzeuge hier wenden können. Die Anwohner am Stichweg müssen ihre Abfallbehälter zur Wendeanlage transportieren.

7.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

7.5 Energieversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

7.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Der Gemeinde liegt das Prüfkonzert zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) vor und wird es gemäß Handreichung für ein Materialkonzept umsetzen (s. a. § 146 Abs. 2 S. 2 TKG).

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

8.2 Bodenfunde

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

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

8.3 Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

8.4 Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Ammerland zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin /Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

8.5 Wasserschutzzone

Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnung Alexandersfeld. Es ist die Schutzzonenverordnung einzuhalten.

8.6 DIN-Normen

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Wiefelstede, Fachdienst Bauverwaltung, Kirchstraße 10, 26215 Wiefelstede eingesehen werden.

9 Verfahrensstand

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 2021 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2022 bis 2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede in seiner Sitzung am 2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den 2022

.....

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

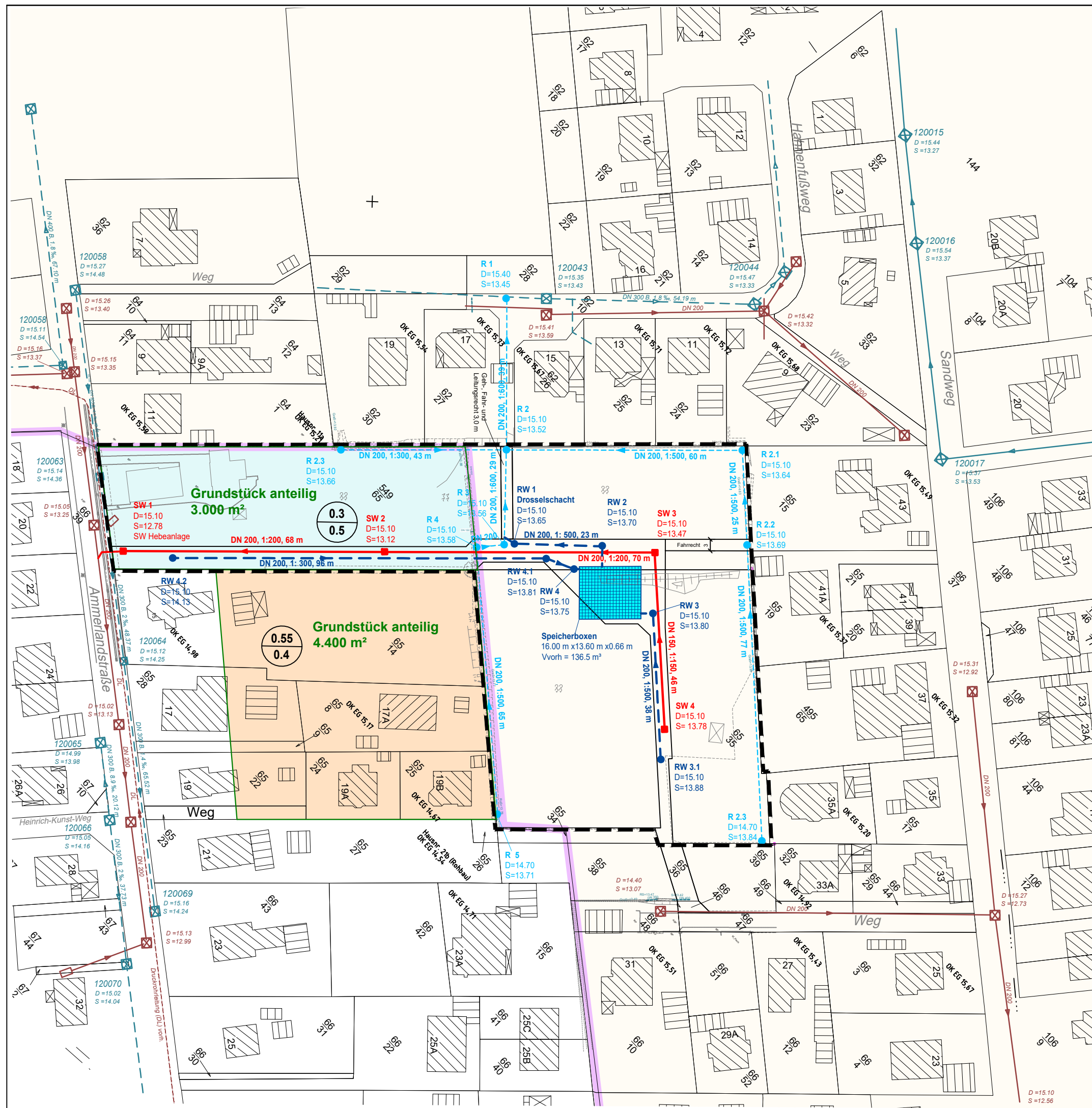


Oldenburg, den 22.04.2022

M. Lux - Dipl. Ing. –

ANHANG

Schalltechnische Berechnungsergebnisse – Verkehrslärm Ammerlandstraße



Legende:

- Grenze Einzugsgebiet RRB
Heidkamperfelder Weg
- Einzelfläche (ha)
befestigter Anteil (Mittelwert)
- RWK vorhanden
- RWK geplant
- RWK geplant (Anschluss Hahnenfussweg)
- SWK vorhanden
- SWK geplant

d			
c			
b			
a	20.04.22	Rastedt	Leitungsführung RWK geändert
	Datum	Name	Art der Änderung
Gemeinde Wiefelstede OT Metjendorf B-Plan Nr. 76 II "Ammerlandstraße"			Auftraggeber Bernd Deharde Ammerlandstraße 25a 26215 Wiefelstede
			Projekt-Nr. 21 - 1349
			Status
			Blatt-Nr. ELa
Entwässerungskonzept Stand 20. April 2022			Maßstab 1 : 1000
KIR INGENIEURE Gisela Rastedt Mario Thieß	K & R Ingenieure Offener Straße 51 26121 Oldenburg Tel. 0441/94988-0 FAX: 0441/94988-29		Datum
			Name
	bearbeitet	01.07.21	Rastedt
	gezeichnet	02.07.21	Horke
	geprüft	06.04.22	Rastedt

Bemessung von Rückhalteräumen im Näherungsverfahren nach Arbeitsblatt DWA-A 117

Mtejendorf
B-Plan Nr. 76 II, "Ammerlandstraße"

Auftraggeber:

Bernd Deharde

Rückhalteraum:

Grundstücksfläche 7.400 m, Drosselabfluss $0,74 * 1,5l / s * ha = 1,11l/s$

Eingabedaten: $V_{s,u} = (r_{D(n)} - q_{dr}) * D * f_z * f_A * 0,06$ mit $q_{dr} = (Q_{dr,RRB} + Q_{dr,RÜB} - Q_{t24}) / A_u$

Einzugsgebietsfläche	A_E	m^2	7.400
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	Ψ_m	-	0,44
undurchlässige Fläche	A_u	m^2	3.260
vorgelagertes Volumen RÜB	$V_{RÜB}$	m^3	
vorgegebener Drosselabfluss RÜB	$Q_{dr,RÜB}$	l/s	
Trockenwetterabfluss	Q_{t24}	l/s	
Drosselabfluss	Q_{dr}	l/s	1,11
Drosselabflussspende bezogen auf A_u	q_{dr}	$l/(s \text{ ha})$	3,4
gewählte Länge der Sohlfläche (Rechteckbecken)	L_s	m	
gewählte Breite der Sohlfläche (Rechteckbecken)	b_s	m	
gewählte max. Einstauhöhe (Rechteckbecken)	z	m	
gewählte Böschungsneigung (Rechteckbecken)	1:m	-	
gewählte Regenhäufigkeit	n	1/Jahr	0,1
Zuschlagsfaktor	f_z	-	1,20
Fließzeit zur Berechnung des Abminderungsfaktors	t_f	min	
Abminderungsfaktor	f_A	-	

Ergebnisse:

maßgebende Dauer des Bemessungsregens	D	min	540
maßgebende Regenspende	$r_{D,n}$	$l/(s * ha)$	14,2
erfordl. spezifisches Speichervolumen	$V_{erf,s,u}$	m^3/ha	420
erforderliches Speichervolumen	V_{erf}	m^3	137
vorhandenes Speichervolumen	V	m^3	
Beckenlänge an Böschungsoberkante	L_o	m	
Beckenbreite an Böschungsoberkante	b_o	m	
Entleerungszeit	t_E	h	

Bemerkungen:

Bemessung von Rückhalteräumen im Näherungsverfahren nach Arbeitsblatt DWA-A 117

Mtejendorf
B-Plan Nr. 76 II, "Ammerlandstraße"

Auftraggeber:

Bernd Deharde

Rückhalteraum:

Grundstücksfläche 7.400 m, Drosselabfluss $0,74 \cdot 1,5l / s \cdot ha = 1,11l/s$

örtliche Regendaten:

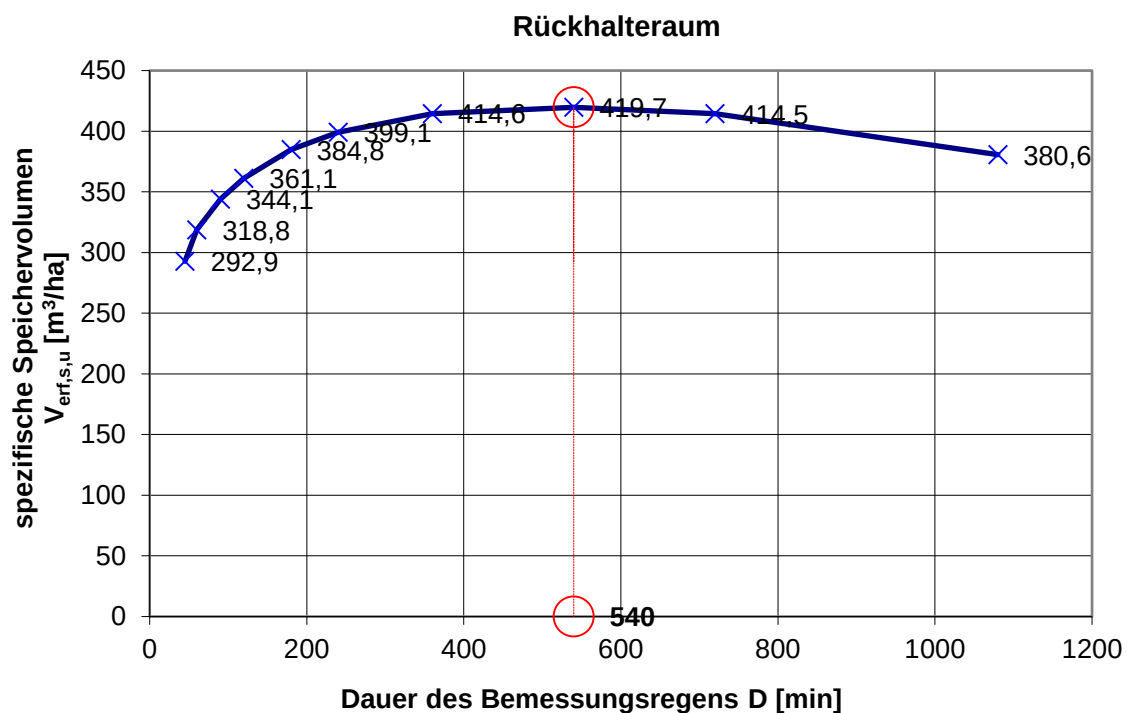
D [min]	$r_{D(n)}$ [l/(s*ha)]
45	93,8
60	77,2
90	56,5
120	45,2
180	33,1
240	26,5
360	19,4
540	14,2
720	11,4
1080	8,3

Fülldauer RÜB:

$D_{RBÜ}$ [min]
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0
0,0

Berechnung:

$V_{s,u}$ [m³/ha]
292,9
318,8
344,1
361,1
384,8
399,1
414,6
419,7
414,5
380,6



**Ermittlung der abflusswirksamen Flächen A_u
nach Arbeitsblatt DWA-A 138**

Flächentyp	Art der Befestigung mit empfohlenen mittleren Abflussbeiwerten Ψ_m	Teilfläche $A_{E,i}$ [m ²]	$\Psi_{m,i}$ gewählt	Teilfläche $A_{u,i}$ [m ²]
Schrägdach	Metall, Glas, Schiefer, Faserzement: 0,9 - 1,0			
	Ziegel, Dachpappe: 0,8 - 1,0			
	Anteil Neubaufläche	3.000	0,50	1.500
	Anteilig Ammerlandstr. 15-21 rückwärtig	4.400	0,40	1.760
Gründach (Neigung bis 15° oder ca. 25%)	humusiert <10 cm Aufbau: 0,5			
	humusiert >10 cm Aufbau: 0,3			
Straßen, Wege und Plätze (flach)	Asphalt, fugenloser Beton: 0,9			
	Pflaster mit dichten Fugen: 0,75			
	fester Kiesbelag: 0,6			
	Pflaster mit offenen Fugen: 0,5			
	lockerer Kiesbelag, Schotterrasen: 0,3			
	Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine: 0,25			
	Rasengittersteine: 0,15			
Böschungen, Bankette und Gräben	toniger Boden: 0,5			
	lehmiger Sandboden: 0,4			
	Kies- und Sandboden: 0,3			
Gärten, Wiesen und Kulturland	flaches Gelände: 0,0 - 0,1			
	steiles Gelände: 0,1 - 0,3			

Gesamtfläche Einzugsgebiet A_E [m²]	7.400
Summe undurchlässige Fläche A_u [m²]	3.260
resultierender mittlerer Abflussbeiwert Ψ_m [-]	0,44

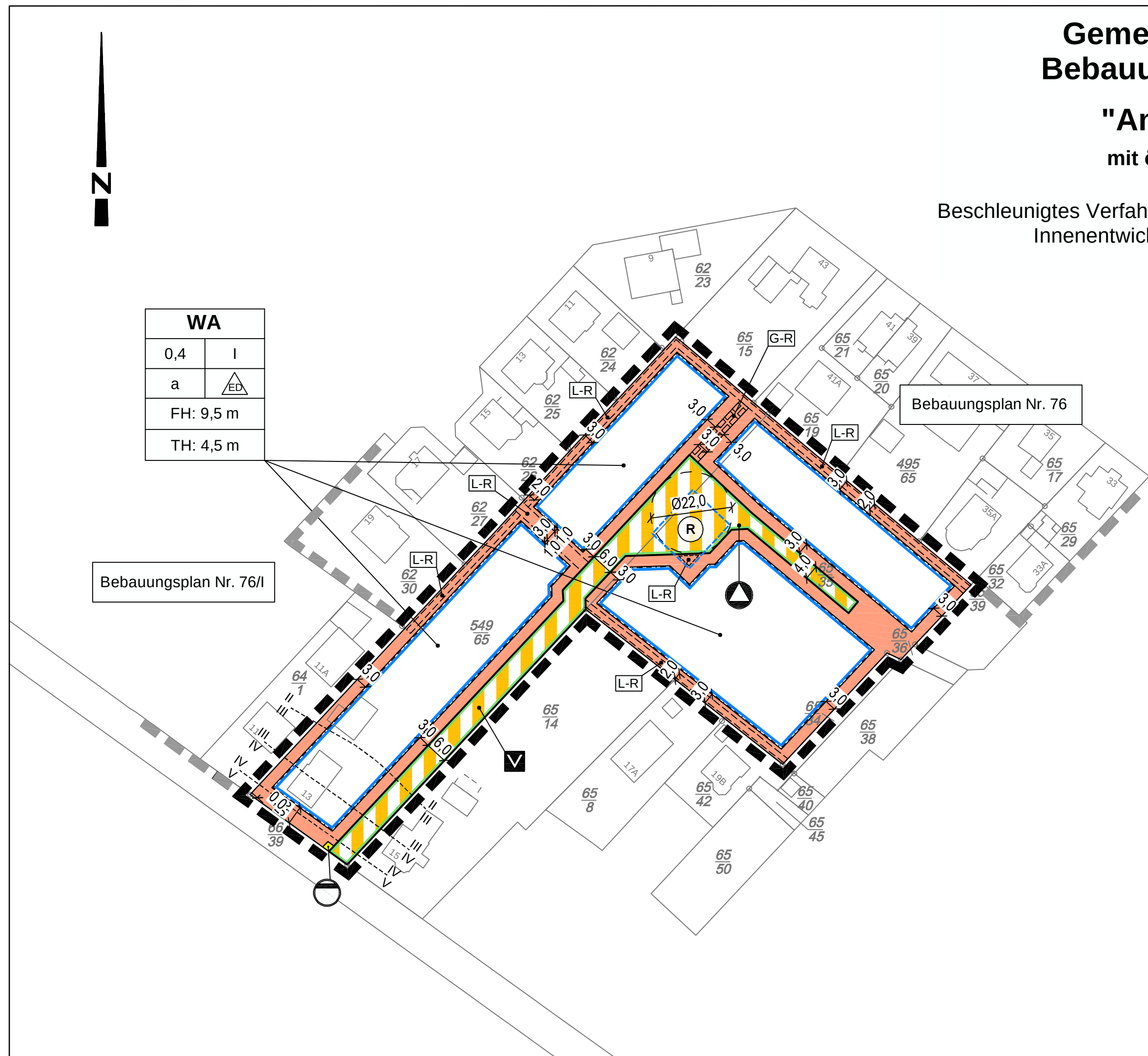
Bemerkungen:

Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 76 II

"Ammerlandstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der
Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstrende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Höhen gemäß § 18 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,2 m, die Firsthöhe 9,5 m sowie die Traufhöhe 4,5 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt der Schnittpunkt der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse mit der Mittelachse des Baugrundstückes. Nebenanlagen wie überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude sind von den Höhenfestsetzungen ausgenommen.

3. Mindestgrundstücksgrößen gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke mit Einzelhäusern beträgt 450 m², für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 m².

4. Einzel- und Doppelhäuser, Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

5. Bauweise - Gebäudelängen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise (a). Danach darf die Baulänge bei Einzelhäusern 16 m, bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dach- überstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr.2 NBauO nicht anzurechnen.

6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 12 BauNVO

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, gemessen von der Grundstücksgrenze der Straßenverkehrsflächen Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

7. Oberflächenentwässerung - Regenwasserkanal gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. 16b BauGB

7.1 Die gekennzeichnete unterirdische Speicherbox (R) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anliegergemeinschaft belastet.

7.2 Die gekennzeichneten LR-Flächen sind mit einem Leitungsrecht (Regenwasserkanal) zugunsten der Gemeinde Wiefelstede belastet.

7.3 Die gekennzeichnete GR-Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Gemeinde Wiefelstede belastet.

7.4 Die gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Gehölbewuchs freizuhalten.

8. Passiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Für die gekennzeichneten Baulflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpiegel der DIN 4109 genügen.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

8.2 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

8.3 Die Terrassen, Loggien und Balkone innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudesseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand, Nebengebäude, Wintergarten, ...) geschützt sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachgestaltung

Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walim-, Krüppelwalim-, und Zeltedächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 30° und höchstens 50° zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Einfriedungen

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

3. Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

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

2. Bodenfunde

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

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Altablagierungen

Es liegen keine Hinweise zu Altablagierungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmsgepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Ammerland zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbesetzungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Im Plangebiet sind "insektenfreundliche" Leuchten im Straßenraum zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

5. Wasserschutzzone

Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnung Alexandersfeld. Es ist die Schutzzonenvorordnung einzuhalten.

6. DIN-Normen

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Wiefelstede, Fachdienst Bauverwaltung, Kirchstraße 10, 26215 Wiefelstede eingesehen werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 76 II „Ammerlandstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wiefelstede, den _____

Der Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Wiefelstede, den _____

Der Bürgermeister i.A.

2. Plangrundlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

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

© 2020

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

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

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

Oldenburg, den _____

ObVI Wegner

(Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux

Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Im Technologiepark Nr. 4

31129 Oldenburg

T 0441 988 493 - 10

info@lux-planung.de

www.lux-planung.de

lux

planung

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich in der Nordwest-Zeitung bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den _____

Der Bürgermeister i.A.

5. Eingeschränkte Beteiligung

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Wiefelstede, den _____

Der Bürgermeister i.A.

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den _____

Der Bürgermeister i.A.

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wiefelstede, den _____

Der Bürgermeister i.A.

8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 76 II „Ammerlandstraße“ nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den _____

Der Bürgermeister i.A.

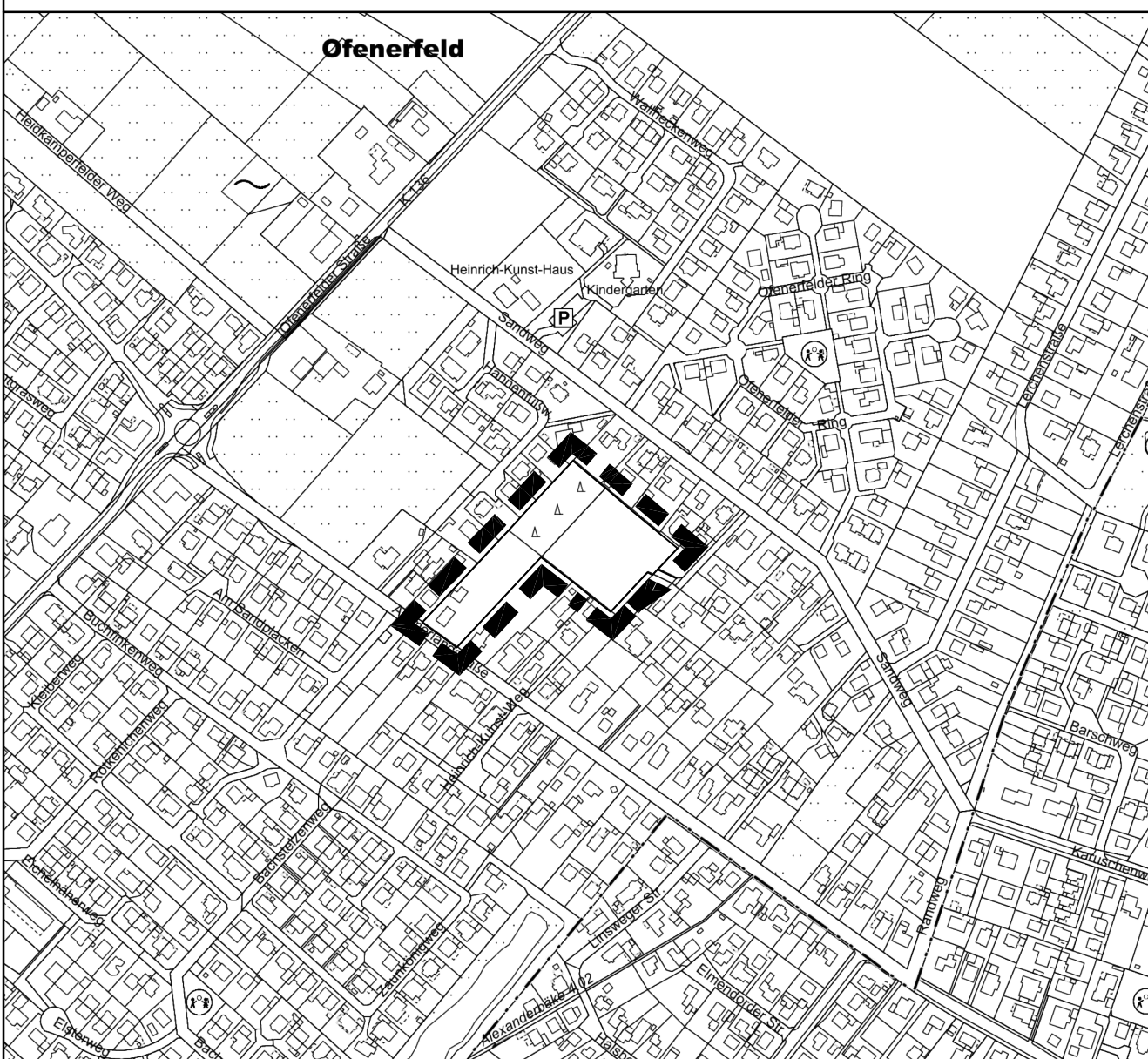
9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Der Bürgermeister i.A.

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Wiefelstede
Bebauungsplan Nr. 76 II

"Ammerlandstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2027/2022

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufhebung der Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6, Westerholtsfelde, Firma Hoppmann

hier: a) Aufstellungsbeschluss/Aufhebungsbeschluss

b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	02.05.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	16.05.2022	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Gem. § 12 Abs. 6 BauGB hat die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Baubauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird. Seitens der Firma Hoppmann hätte bis zum 31.12.2004 eine Baugenehmigung beantragt werden müssen, gem. Erschließungsvertrag vom 18.03.2003. Zu dieser Antragstellung ist es bis heute nicht gekommen.

Aufgrund der bereits verstrichenen Zeit und dem bereits erfolgtem Verkauf des Grundstücks ist es unstrittig, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht mehr zu Umsetzung kommen wird.

Eine Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland ist erfolgt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat sich gem. § 1 Abs. 8 BauGB materiell und verfahrenstechnisch nach denselben Kriterien zu richten, die auch für die Aufstellung von Bebauungsplänen gelten.

Der Vorentwurf der Aufhebung ist in der Anlage beigelegt.

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Entwurf zu und beschließt die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Westerholtsfelde, Firma Hoppmann“.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

Anlagen:

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Jessica zu Jeddelloh
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Satzung zur

Aufhebung des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 6

„Westerholtsfelde, Firma Hoppmann“

Entwurf

November 2021

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6, „Westerholtsfelde, Firma Hoppmann“ beschlossen.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

§ 1 Geltungsbereich

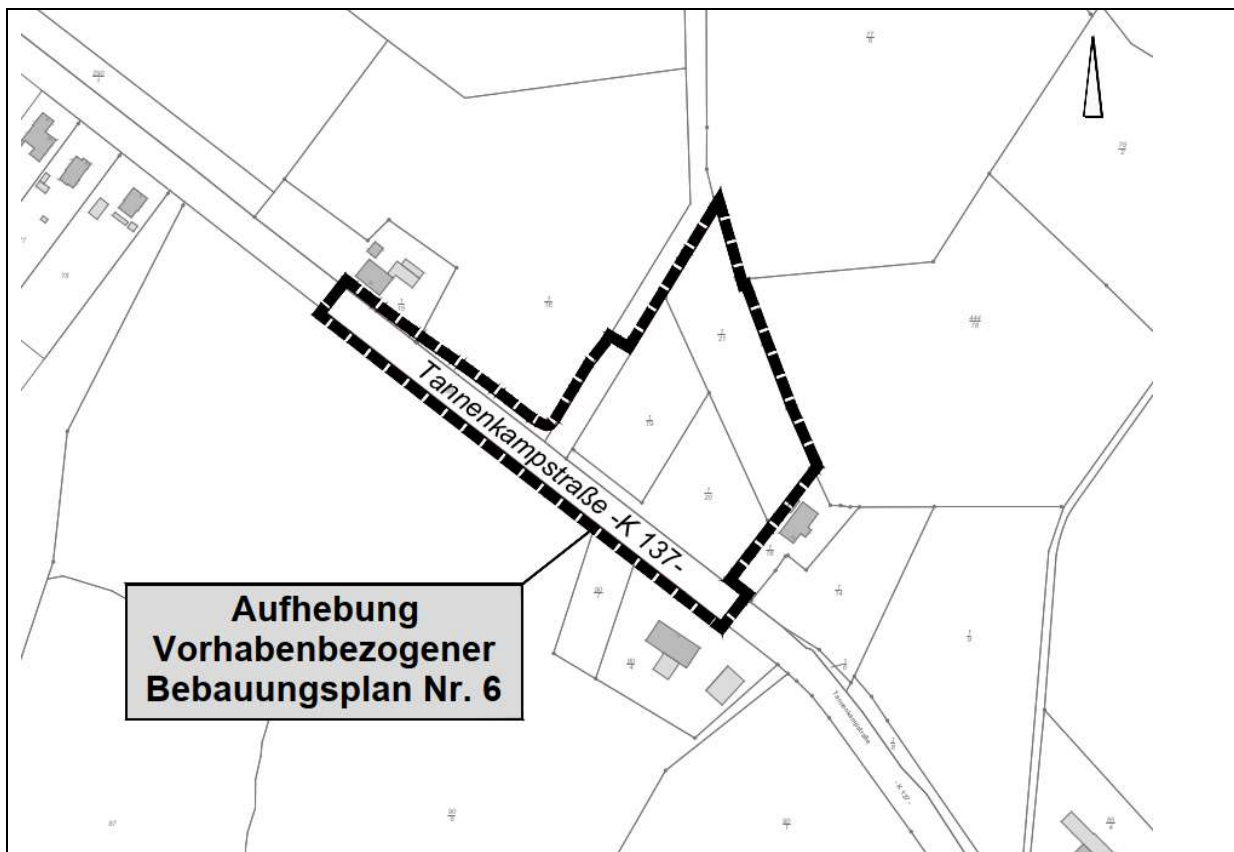
Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6, der in nachfolgender Karte dargestellt ist.

§ 2 Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 werden aufgehoben.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung über die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Der Beschluss wurde am bekannt gemacht.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vombisgemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung amim Sinne des § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss über die Satzung zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 durch die Gemeinde Wiefelstede ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.6 ist damit amrechtsverbindlich geworden.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Planverfasser

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

Oldenburg, den

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2028/2022

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbegebiet Westerholtsfelde/Blohweg,,;

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

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- Umwelt und Klimaausschuss	02.05.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	16.05.2022	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Inhaltlich wird auf die Vorlage und Beratung zu B/1826/2021 verwiesen, s. Anlage. Der Verwaltungsausschuss hat der Einleitung eines Bauleitverfahrens zur Aufhebung des VHB Nr. 6 zugestimmt weiterhin soll nun ein neuer Bebauungsplan Nr. 155 aufgestellt werden, hierfür muss der entsprechende Aufstellungsbeschluss gefasst werden

Hierfür wurden seitens des Planungsbüros NWP die entsprechenden Unterlagen ausgearbeitet und sind in der Anlage beigefügt.

Die Planung wird in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP vorgestellt.

Finanzierung:

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbegebiet Westerholtsfelde/Blohweg“.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

Anlagen:

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Jessica zu Jeddelloh
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1826/2021

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Antrag auf Bauleitplanung im Bereich Westerholtsfelde

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Verwaltungsausschuss	12.07.2021	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Westerholtsfelde, Firma Hoppmann“ hat am 29.08.2003 Rechtskraft erlangt und sollte Baurecht für die Durchführung des Projektes „Neubau eines Verwaltungsgebäudes, einer Baustoffhalle mit Werkstatt und eines Garagengebäudes für LKW“ schaffen. Zu diesem Zwecke wurde im April 2003 ein Vorhabendurchführungs- und Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Wiefelstede und dem Vorhabenträger, der Fa. Hoppmann geschlossen. Ausgeführt wurde dieser Vertrag nicht und das geplante Projekt nicht umgesetzt. Zwischenzeitlich besteht hierfür, lt. Aussage der Fa. Hoppmann auch kein Bedarf mehr. Die Fläche wurde auch bereits in Teilen weiterveräußert.

Die Käufer der Teilgrundstücke sind das Bauunternehmen Agena GmbH aus Westerholtsfelde und die IB Innenausbau UG aus Oldenburg. Zusammen mit der Fa. Hoppmann bilden diese die Eigentümergemeinschaft Blohweg Westerholtsfelde und beantragen mit Schreiben vom 04.06.2021 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Westerholtsfelde, Firma Hoppmann“ und Neuaufstellung einer Angebotsplanung für ein Gewerbegebiet, welche den Vorhabenträgern die Realisierung Ihrer Standortplanungen ermöglichen soll. Die Firmen Agena GmbH und IB Innenausbau UG wollen hier jeweils ein Betriebsgebäude mit Büroteil errichten; die Fa. Hoppmann hat aktuell keine konkreten Planungen und wird Ihre verbleibende Fläche zunächst weiterhin als Lagerfläche nutzen.

Im o. g. Vorhabendurchführungs- und Erschließungsvertrag ist eine Durchführungsfrist für die Umsetzung des Vorhabens bis zum 31.12.2004 festgelegt. Gem. § 12 Abs. 6 BauGB soll eine Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen, wenn das Vorhaben in der vereinbarten Frist nicht umgesetzt wurde. Hierfür ist ein eigenständiges Verfahren erforderlich, welches aber nach den Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden kann.

Sofern die Planungen aufgenommen werden sollen, wird die Verwaltung mit dem Landkreis abstimmen, ob das förmliche Aufhebungsverfahren durch ein Überplanen ersetzt werden kann, zumal der ehemalige Vorhabenträger gleichzeitig heutiger Mitantragssteller ist. Hierzu wird dann im Fachausschuss weiter berichtet.

Finanzierung:

Die Eigentümergemeinschaft Blohweg Westerholtsfelde hat sich schriftlich zur Übernahme der entstehenden Planungskosten bereit erklärt. Die Abrechnung erfolgt über die Geschäftsadresse AGENA GmbH und wird innerhalb der Gemeinschaft anteilsbezogen umgelegt.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss stimmt der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufhebung und Neu- bzw. Überplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Westerholtsfelde, Firma Hoppmann“ in Form einer Angebotsplanung zu.

Anlagen:

- A) 2021-06-04_Antragsschreiben
- B) Planskizze AGENA
- C) Planskizze Badea
- D) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachbereichsleiter

Eigentümergeinschaft Blohweg Westerholtsfelde
Geschäftsadresse AGENA GmbH
Buschstraße 16
26215 Wiefelstede / Westerholtsfelde

Gemeinde Wiefelstede
Herr Herzog
Postfach 1160
26210 Wiefelstede

4. Juni 2021

Antrag auf Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 und Neuaufstellung eines Angebotsplanes in Westerholtsfelde

Sehr geehrter Herr Herzog,

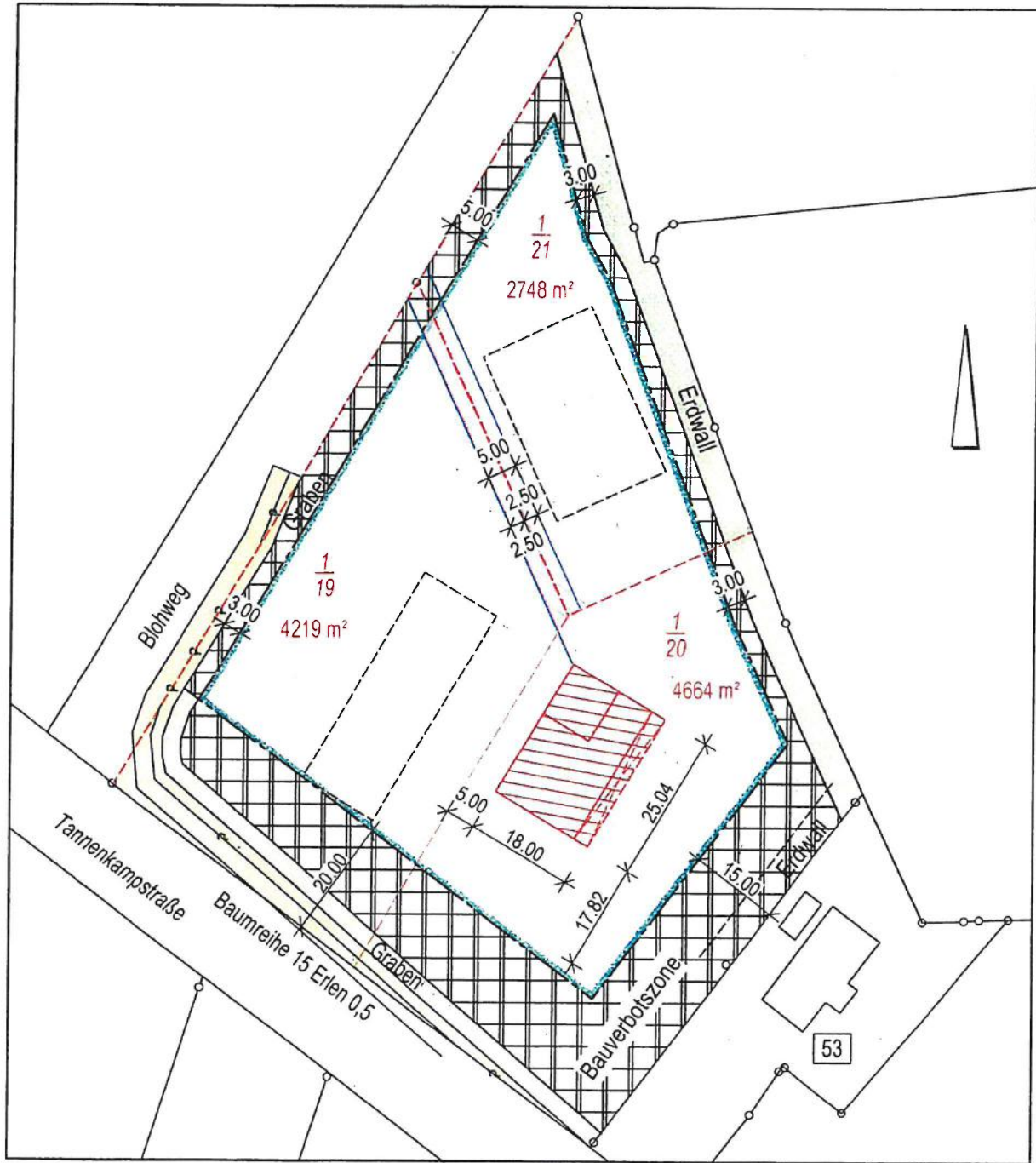
da eine Umsetzung des Vorhabens für das Bauunternehmen Hoppmann in Westerholtsfelde nicht mehr vorgesehen ist, wurden die Flächen veräußert. Es ist vorgesehen, hier gewerbliche Nutzungen anzusiedeln.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,7 ha. Der Standort ist bereits durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem ist der Standort gemäß Rahmenplan Westerholtsfelde Bestandteil einer großräumigen gewerblichen Entwicklung. Es wird daher beantragt, in Westerholtsfelde den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Westerholtsfelde, Firma Hoppmann“ vom 29.08.2003 aufzuheben und an diesem Standort einen Angebotsbebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufzustellen. Die geplanten Maßnahmen zur Erschließung und zur randlichen Eingrünung sollen im Grundsatz aus der bisherigen Planung übernommen werden.

Als Vorhabenträger verpflichtet sich die Eigentümergeinschaft Blohweg Westerholtsfelde (Bestehend aus AGENA GmbH, Herr I. Badea, Herr G. Hoppmann – aufgeteilt auf die m3 Grundstücksfläche, gem. Auftragsschreiben vom 16.04.2021. Die Abrechnung erfolgt über die Geschäftsadresse AGENA GmbH und wird innerhalb der Eigentümergeinschaft flächenbezogen umgelegt.) uns zur Übernahme aller mit der Planung verbundenen Kosten. Mit der Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen ist das Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg beauftragt.

Mit freundlichen Grüßen

Eigentümergeinschaft Blohweg Westerholtsfelde
gez. Eike Agena





1:500 Maßstab	30.09.2020 Datum	Gibson Zeichner	Architekt- lageplan
Jonel Bades Osterkampsweg 85 c 26131 Oldenburg			Neubau Tannenkampstraße 26215 Wiefelstede

HWF - Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 2867
Telken, D-48167
Gesellschaft für städtische Planung und
Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26018 Oldenburg

Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diesen Bebauungsplan Nr. XX „Gewerbegebiet Westerholtsfelde/Blohweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt. Wiefelstede, den Bürgermeister	
Verfahrensvermerke	
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2021  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen und sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Westerstede, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur	
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg. Oldenburg, den (Unterschrift)	
Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XX beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht Wiefelstede, den Bürgermeister	
Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XX mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Wiefelstede, den Bürgermeister	
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. XX nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Wiefelstede, den Bürgermeister	
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Wiefelstede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. XX ist damit am in Kraft getreten. Wiefelstede, den Bürgermeister	
Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. XX ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. XX und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Wiefelstede, den Bürgermeister	
Beglaubigungsvermerk Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. Wiefelstede, den GEMEINDE WIEFELSTEDER Der Bürgermeister	

Es gilt die BauNVO 2017

GE
0,6
a GH12,0 m

0 10 20 30 40 50 100 m

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage Hoppmann UTM 2021-12-01.DXF	01.12.2021

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G	
1.	Art der baulichen Nutzung
GE	Gewerbegebiet
2.	Maß der baulichen Nutzung
1,0	Geschoßflächenzahl
0,6	Grundflächenzahl
GH 12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe	
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
6.	Verkehrsflächen
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9.	Grünflächen
	Private Grünflächen
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15.	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Sichtdreieck (200/10)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nachrichtliche Übernahme	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Wallhecke)

Textliche Festsetzungen

- 1. Gewerbegebiet**
 - (1) Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemeine zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel), zugelassen werden. Die Ausnahme ist nur zulässig, wenn keine großflächige Agglomeration entsteht.
 - (2) Im Gewerbegebiet GE können gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.
- 2. Höhe baulicher Anlagen**
 - (1) Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 12,0 m begrenzt:
 - (2) Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, in Erschließungsstraßenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches, in Fassadenmitte gemessen.
 - (3) Die Höhe darf ausnahmsweise für technisch bedingte Anlagen wie z.B. Schornsteine Lüftungsanlagen etc. überschritten werden.
- 3. Bauweise**

Im der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten.
- 4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Tannenkampstraße (K 137) sind innerhalb der Bauverbotszone Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 5. Wallheckenschutz**

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist ein Wildkrautsaum in 5 m Breite parallel zur Wallhecke anzulegen. Der Wildkrautsaum darf nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht und sonst in keiner Weise genutzt werden.
- 6. Pflanzflächen**

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzten Fläche sind standortgerechte niedrigwüchsige Straucher und hochkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten können der Pflanzliste in der Begründung entnommen werden. Die Pflanzung ist zweireinig, versetzt auf Lücke, mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m vorzunehmen. Der Anteil an Laubbäumen darf 15 % nicht unterschreiten. Als Pflanzqualität sind bei den Laubbäumen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Im Bereich der Stellplätze sind mindestens fünf standortgerechte hochstämmige Laubbäume in Pflanzbeete von mindestens 2,00 m x 2,00 m Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind z.B. Sandbirke (*Betula pendula*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Die vorhandenen Gräben am westlichen und südlichen Gebietsrand sind in ihrem Bestand zu erhalten.
- 7. Festsetzungen zum Sichtschutz**

An der südöstlichen Grenze ist ein Sichtschutzzaun zu errichten.
- 8. Festsetzungen zum Lärmschutz**

Die zur Tannenkampstraße (K 137) ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) des Verwaltungsgebäudes sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	B. Kunzmann	R. Abel	R. Abel	
Datum:	02.09.2021	23.09.2021	10.11.2021	02.12.2021	20.04.2022	

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

Denkmalschutz

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 (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagierungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Einfriedigungen

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die K 137 angrenzen, sind entlang der Straßeneigungsgrenze mit einer lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStGr in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

Sichtdreiecke

Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB/§ 31 (2) NStGr).

Artenschutz

Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

Wallheckenschutz

Die Wallhecken am nördöstlichen Plangebietsrand werden in die Grünflächen integriert und gemäß § 9 (6) BauGB als geschützter Landschaftsbestandteil nachrichtlich übernommen.

Bauverbotszone

In einem Abstand von 10 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (befestigter Fahrbahnrand der „Tannenkampstraße“ (K 137)), dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Bepflanzungen oder Abgrabungen. In einem Abstand bis 40 m ergehen Baugenehmigungen für die Errichtung von baulichen Anlagen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 1 und 2 NStGr).

DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede während der üblichen Öffnungszeiten aus.

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 155

"Gewerbegebiet Westerholtsfeld/Blohnweg"

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

April 2022

Vorentwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung