

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 117 I

„Metjendorf, An den Eichen – Erweiterung“

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO



Übersichtsplan

Begründung mit Umweltbericht

Endfassung

Juni 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	1
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB...	6
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	8
3.1.3	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	11
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	11
3.2	Relevante Abwägungsbelange	12
3.1.5	Belange der Raumordnung.....	13
3.1.6	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	13
3.1.7	Verkehrliche Belange	14
3.1.8	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
3.1.9	Belange der Wasserwirtschaft	16
3.1.10	Belange der Landwirtschaft	17
3.1.11	Belange des Bodenschutzes	18
3.1.12	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000	18
3.1.13	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	22
4.6	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	22
4.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
4.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	23
4.9	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	Ziele der Raumordnung	28
1.2.2	Natura 2000 und sonstige Schutzgebiete	29
1.2.3	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	30
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes.....	32
1.3.1	Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet	34
1.3.2	Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG	34
1.3.3	Artenschutzrechtliches Fazit.....	35
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	36
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	36
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	36
2.1.2	Fläche und Boden	38
2.1.3	Wasser	38
2.1.4	Klima und Luft	39
2.1.5	Landschaft.....	40
2.1.6	Mensch.....	41
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	41
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	41
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	43
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser	43
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	44
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.....	47
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	50
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	51
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	51
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	51
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	51
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	53
	ANLAGE: BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN.....	58

Gutachten:

- uppenkampundpartner GmbH (23.02.2021): Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 117 I der Gemeinde Wiefelstede. Nr. 105 1524 20. Hamburg, 24 S. + Anhang.
- uppenkampundpartner GmbH (03.03.2021): Geruchsmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 117 I „Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung“ in Wiefelstede. Nr. G 104 1537 20. Hamburg, 36 S. + Anhang.
- Entwässerungskonzept, Ing-Büro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, 01.09.2021

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. 117 I „Metjendorf, An den Eichen – Erweiterung“ im Ortsteil Metjendorf durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Siedlungsgebiet an der Straße „An den Eichen“ nach Südwesten zu erweitern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 117 I „Metjendorf, An den Eichen – 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 „An den Eichen“ im Ortsteil Metjendorf der Gemeinde Wiefelstede. Der 10.956 m² große Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I umfasst das Flurstück Nr. 2/14 der Gemarkung Wiefelstede. Die genaue Lage des Geltungsbereiches sowie des entsprechenden Flurstückes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich westlich der Straße „An den Eichen“ im Wiefelsteder Ortsteil Metjendorf. Der nördliche Teil des Plangebietes grenzt an den Bachlauf der „Ofener Bäke“ und wird derzeit als Reiterhof mit dazugehörigen Außenanlagen genutzt. Im westlichen und südlichen Plangebiet finden sich landwirtschaftliche Grünflächen.

Die nördliche und östliche Planumgebung ist durch Siedlungsflächen mit überwiegend eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt sowie vereinzelt gewerbliche Nutzungen. Im südlichen und östlichen Umfeld sind neben den Bewirtschaftungsflächen einzelne Grundstücke im Außenbereich vorhanden. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Pumpwerk der EWE Wasser GmbH.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➤ Landesraumordnungsprogramm

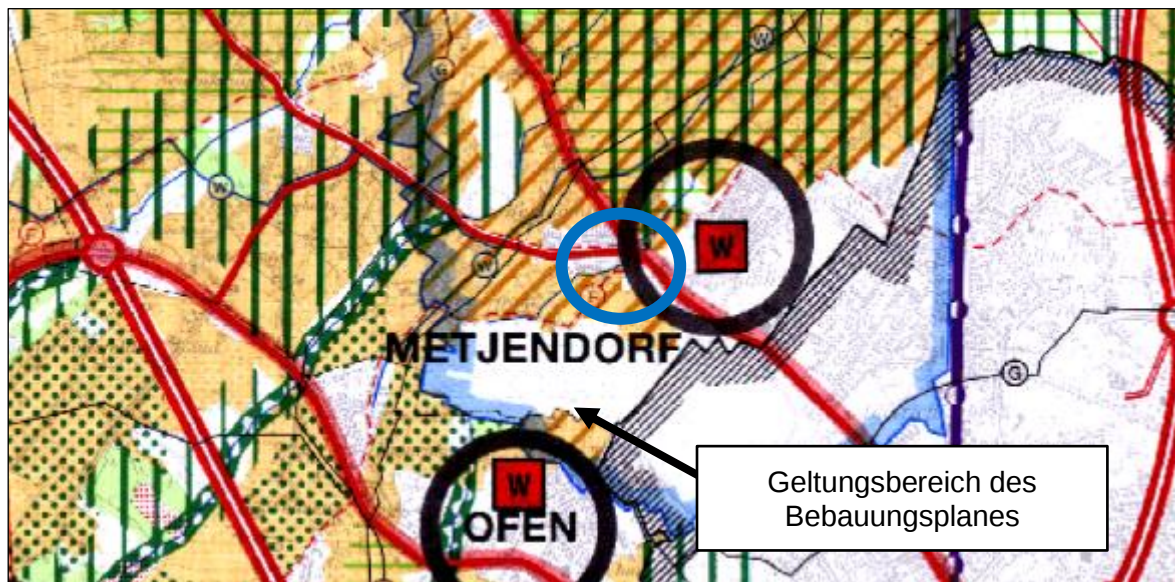
Das 2017 in Kraft getretene Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung den in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der

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 für den Landkreis Ammerland ist Metjendorf als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet. Die Flächen im Plangebiet sind dem Siedlungsraum zuzuordnen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes (III A – Alexandersfeld) für Trinkwassergewinnung und Wasserschutzgebiet. Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Flächen um die Ortschaft Heidkamp sind aufgrund der besonderen Funktionen der Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Östlich des Plangebietes verläuft ein regional bedeutender Radweg.



➤ 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 und südlich 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. 117 I „Metjendorf, An den Eichen – Erweiterung“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der 133. Änderung des Flächennutzungsplanes werden demzufolge die Darstellungen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen eines Wohngebietes angepasst und als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung RRH für die Maßnahme der Regenrückhaltung vorbereitet.

➤ **Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 I „Metjendorf, An den Eichen – Erweiterung“ gilt lediglich die am südöstlich gelegenen Plangebietsrand liegende Wallhecke, die im Bebauungsplan Nr. 117 „Metjendorfer Landstraße / An den Eichen“ (2000) festgesetzt wurde. Für die übrigen Flächen liegen keine verbindlichen Bauleitplanungen vor, das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen. Die Wallhecke wird als Grünfläche erhalten, der Schutzstatus wird jedoch aufgrund der geplanten, heranrückenden Bebauung aufgehoben. Der Bebauungsplan Nr. 117 „Metjendorfer Landstraße / An den Eichen“ setzt östlich des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete mit zugehörigen Verkehrs- und Grünflächen fest. In den Allgemeinen Wohngebieten gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 in eingeschossiger Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise (Gebäudelängenbegrenzung auf 18 m für Einzelhäuser und 12 m für Doppelhäuser). Die zulässige Traufhöhe beträgt 4 m und die Firsthöhe 9 m. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhäuser 300 m². Die Anzahl der Wohnungen ist auf zwei für Einzelhäuser und eine für Doppelhaushälften begrenzt. Entlang der Straße „An den Eichen“ befinden sich geschützte Wallhecken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 sind zudem ein Spielplatz und eine Wegeverbindung innerhalb einer Grünanlage vorhanden. Weitere Festsetzungen sichern den Erhalt und den Schutz von Gehölzen sowie den Gewässerrandstreifen der Ofener Bäche. Zudem gelten örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung, zur Einfriedung der Grundstücke und zur Begrünung von Garagen.

Nördlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Allgemeines Wohngebiet an der Königsberger Straße“ (1994) an das Plangebiet an. Dieser setzt Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,25 sowie einer GFZ von 0,35 fest. Die Gebäude sind als Doppel- oder Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zu errichten.

In der Umgebung befinden sich zudem die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 128 „Heidkamp, Samlandstraße“ (2012) und Nr. 23 „Heidkamp“ (1975) mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten.

➤ **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 wurden für die Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf ein noch zu deckender Bedarf an Wohnbauland für 346 Haushalte (26,12 ha) bis zum Jahr 2030 festgestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, auf einer ca. 1 ha große Fläche am südwestlichen Siedlungsrand von Metjendorf neue Baugrundstücke zum Wohnen zu schaffen. Die Fläche an der Straße „An den Eichen“ wurde in der Fortschreibung der Entwicklungsstudie Metjendorf seinerzeit nicht mit untersucht, ist aber aufgrund der Nähe zu zentraler Infrastruktur und vorhandener Erschließung für eine Siedlungsentwicklung geeignet.

Gegenwärtig wird die Fläche als Reitanlage genutzt. Am südlichen Rand befindet sich eine Wallhecke, die durch eine Zufahrt unterbrochen ist. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Ofener Bäke, die randlich durch Gehölzbestände gesäumt ist. Im Nordwesten ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Nördlich und östlich grenzen in der Planumgebung Wohngrundstücke mit eingeschossigen Gebäuden an. Überwiegend sind Einzelhäuser, vereinzelt auch einige Grundstücke mit Doppelhäusern vorhanden. Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Pumpstation der EWE Wasser GmbH.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 117 I „Metjendorf, An den Eichen – Erweiterung“ grenzt südwestlich an den vorhandenen Siedlungsbereich an. Auf dieser Fläche lassen sich ca. 12 Grundstücke entwickeln. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 500 und 750 m². Das Plangebiet ist so abgegrenzt, dass die an der Straße „An den Eichen“ gelegene Wallhecke miterfasst ist. Aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung wird der Schutzstatus aufgegeben, die Gehölze werden jedoch zur Erhaltung festgesetzt. Der B-Plan Nr. 117 wird in diesem Abschnitt überplant. Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendeanlage. Im Südwesten ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um die schadlose Oberflächenentwässerung sicherzustellen.

Die Festsetzungen orientieren sich an dem Bebauungsplan Nr. 117. Entsprechend soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden mit einer Grundflächenzahl von 0,3 mit einem Vollgeschoss in abweichender Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser. Die zulässige Firsthöhe beträgt 9 m, die Traufhöhe wird mit 4,50m festgesetzt, um einen zeitgemäßen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 500 m² und für Doppelhäuser 300 m² und ermöglicht gegenüber dem Bebauungsplan 117 eine etwas höhere Verdichtung. Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei für Einzelhäuser und eine für Doppelhaushälften begrenzt. Randlich werden Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote festgesetzt. Hierdurch wird unter anderem auch der Gehölzbestand der Wallhecke gesichert. Die künftige Rückhaltefläche wird als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen festgesetzt. In Anlehnung an den Bebauungsplan 117 werden örtliche Bauvorschriften für die Dachgestaltung und die Einfriedung der Grundstücke übernommen. Zusätzlich wird die Gestaltung der nicht überbauten Flächen festgelegt, um eine ortsuntypische Gartengestaltung zu vermeiden.



Städtebauliches Konzept (Quelle: NWP; Stand: April 2021).

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 10.956 m². Die derzeitigen Darstellungen landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede sind für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete entsprechend in Wohnbauflächen abzuändern. Die Darstellung der Grünfläche für die gebietsinterne Regenrückhaltung wird ebenfalls planungsrechtlich vorbereitet. Zur Realisierung der mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 I „An den Eichen - Erweiterung“ verbundenen Planungsziele werden im Rahmen der 133. 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 Metjendorf 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 3 Stellungnahmen zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben.

Einwender 1:

Es wurde eine mögliche Überlastung der Ofener Bäche bei zusätzlicher Einleitung weiterer Oberflächenwasser angemerkt.

*Nach Aussage des Vertreters vom Ingenieurbüro Heinzelmann, das mit dem Erstellen des Entwässerungskonzeptes beauftragt wurde, wird der Wasserabfluss in die Bäche nicht erhöht, da durch die Regenrückhaltung (Becken) dafür Sorge getragen wird, dass nur 1,5 l/s*ha dem Graben zufließen, so wie es aus landwirtschaftlichen Flächen auch der Fall ist. Die Bäche wird nicht zusätzlich belastet. Diese Auffassung wird auch von einem Vertreter der Haaren-Wasseracht geteilt. Etwas anders verhält es sich bei einem außergewöhnlichen Regenereignis. Hier wird das Oberflächenwasser über den "Notüberlauf" und somit ungedrosselt abgeführt. Allerdings befindet sich die Einleitstelle des Regenrückhaltebeckens in die Ofener Bäche unterhalb des Grundstücks des Einwenders und hat somit keinen Einfluss auf die Böschung im Bereich seines Grundstücks.*

Einwender 2:

Einwender 2 äußerte Bedenken hinsichtlich des Natur- und Lebensraumverlustes angesiedelter Arten im Falle von Baumfällungen am Gehölzbestand entlang der Straße „An den Eichen“.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Planstraße entsteht zwar ein Wallheckendurchbruch, die vorhandenen Eichen auf dem Wall können jedoch erhalten werden. Die-

ses wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Die Baugrenze wird aus dem Kronentraufbereich zurückgenommen. Zudem wird eine randliche Begrünung festgesetzt. Dennoch verbleibt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Die externe Kompensation erfolgt vollständig über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten. Der Verlust der Wallhecke wird durch das Wallheckenschutzprogramm kompensiert.

Weiter wurde eine Zunahme des Erschließungsverkehrs durch die geplante Wohnbebauung befürchtet.

Im Plangebiet sind lediglich 12 neue Baugrundstücke vorgesehen. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als verträglich zu beurteilen. Die Straße wird verkehrsgerecht ausgebaut.

Einwender 3:

Seitens Einwender 3 wurde die Zusage der Gemeinde angesprochen, dass perspektivisch nicht mit einer Wohnbauentwicklung auf den Grundstücken des Plangebietes – insbesondere vor dem Hintergrund des emittierenden Pumpwerkes auf dem anliegenden Grundstück - zu rechnen sei. Beigefügt wurde ein Protokoll über Lärmimmissionen im Plangebiet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Prüfung der Auswirkungen möglicher Geruchs- und Lärmbelästigungen wurden Gutachten vom Büro Uppenkamp & Partner erstellt. Das Lärmschutzgutachten hat ergeben, dass es bei einem Grundstück zu Überschreitungen der Lärmwerte kommt. Zum Schutz vor Lärmauswirkungen durch die Pumpstation ist im Südwesten eine Fläche für Vorkehrungen zum Lärmschutz festgesetzt. Die dort heranrückende Wohnbebauung muss entsprechende Maßnahmen (Ausschluss von Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen oder Anwendung anderer, geeigneter technischer oder baulicher Maßnahmen) zum Schutz vor Lärm berücksichtigen. Bezüglich der Geruchssituation hat das Gutachten ergeben, dass die zulässigen Richtwerte (10 % der Jahresstunden nach GIRL) mit maximal 6 % der Jahresstunden unterschritten werden; überwiegend liegen die Werte im Plangebiet jedoch zwischen 3 und 4 % der Jahresstunden und unterschreiten die Richtwerte deutlich. Die Aufzeichnungen werden zur Kenntnis genommen. Nach den o.g. Ausführungen sind jedoch keine unzulässigen Geruchs- und Lärmbelästigungen zu erwarten.

Die eingegebenen Hinweise, dass mit dem Reiterhof ein florierender, gut vernetzter und in den letzten Jahren stark frequentierten Betrieb verloren ginge, werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des demografischen Wandels, der damit einhergehenden steigenden Haushaltsanzahl, einer stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf sowie einem zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen ergibt sich konstant ein hoher Bedarf nach Bauplätzen, die gemäß dem Wohnraumkonzept in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf nachzuweisen sind. Der Standort An der Eichen ist aufgrund der baulichen Vorbelastung und der vorhandenen Erschließung für Siedlungsentwicklung sowie auch aufgrund der Nähe zum Ortszentrum für eine Wohnbauentwicklung sehr gut geeignet. Das Plangebiet eignet sich insbesondere für den Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken und ermöglicht die Schaffung von 12 Baugrundstücken in landschaftlich attraktiver Lage. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs gibt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung den Vorrang vor dem Erhalt des Reiterhofs. Bei dem Reiterhof handelt es sich um einen Pachtbetrieb. Der Pachtvertrag sieht vor, dass der Pächter bei Verkauf nach 12-monatiger Kündigungsfrist zurücktritt. Der Pachtvertrag wird nicht fortgeführt.

Der Erwerb der Plangebietsfläche erfolgt durch freihändigen Verkauf. Die Nutzung eines Reiterhofs in der vorliegenden Form ist auch an einen anderen Standort im Außenbereich möglich.

Auch die Hinweise auf den gesellschaftlichen und ökologischen Wert des Hofes werden zur Kenntnis genommen. Die das Baugebiet umgebenden Strauch- und Baumhecken können weitestgehend erhalten bleiben, so dass die naturräumlichen wertgebenden Merkmale weiterhin bestehen bleiben. Eine Eingrünung und ein Regenrückhaltebecken grenzen das Baugebiet zur freien Landschaft ab, so dass die attraktive Wegebeziehung in die freie Landschaft weiterhin erhalten bleibt.

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. 117 I vorgebracht.

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

- Die Begründung wurde in Kap. 1.5 hinsichtlich der raumordnerischen Situation konkretisiert.
- Das Aufmaß an der Wallhecke ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Baugrenze wurde aus dem Kronentraufbereich der vorhandenen Eichen zurückgenommen.
- Der Hinweis, dass das Wallheckenschutzprogramm des LK Ammerland ausgelastet sei, wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich hat sich die Situation in der Gemeinde dahingehend geändert, dass für eine andere Bauleitplanung ein plangebietsinterner Ausgleich für den Verlust von Wallhecken erfolgt und das Wallheckenschutzprogramm nicht in Anspruch genommen wird. Daher ist für diese Bauleitplanung ein Ausgleich durch das Wallheckenschutzprogramm wieder möglich. Die externe Kompensation wurde ergänzt und erfolgt vollständig über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten.
- Die Hinweise des Abfallwirtschaftsbetriebes werden beachtet. Die Wendeanlage ist ausreichend mit 22 m Durchmesser dimensioniert, um die Mülltonnen abzustellen. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, da es sich bei der Wendeanlage um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, die Planstraße ist mit 7 m Breite ausreichend bemessen.
- Die Anregung, die Mindestgrundstücksgrößen auf 300 m² pro Doppelhaushälfte anzupassen, wurde berücksichtigt und die Festsetzung und Begründung entsprechend angepasst.
- Die Hinweise zur Traufhöhenfestsetzung wurden zur Kenntnis genommen und die Festsetzung angepasst. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 117 setzt eine maximale Traufhöhe von 4m und eine maximale Firsthöhe von 9m fest, Bezugspunkt ist die jeweilige Erschließungsstraße. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 117I sieht eine maximale Traufhöhe von 4,5m und eine maximale Firsthöhe von 9m vor, Bezugspunkt

ist die Straße „An den Eichen“. Die maximale Firsthöhe ist identisch und für die Höhe des ortsüblichen Einfamilienhauses ausreichend. Die Traufhöhe von 4,50m entspricht einer zeitgemäßen Höhenfestsetzung und wurde in den neueren Baugebieten (z.B. 103 I Ostkamp) für Einfamilienhäuser festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhe von 4,50 m bleibt daher bestehen. Durch die Änderung der Definition der Traufhöhe von bisher „als die Höhe der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche“ auf die „Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut“ besteht dann nur noch ein Unterschied von 0,5 m, der mit der benachbarten Bebauung vereinbar ist und den Anforderungen an eine zeitgemäße Bauweise Rechnung trägt.

- Die redaktionellen Hinweise (Nummerierung der Festsetzungen, Ergänzung Pflanzliste) wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
- Die in Kap. 1.5 der Begründung beschriebenen Bauvorschriften des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 117 wurden nicht 1:1 übernommen, sondern an die aktuellen Anforderungen angepasst. Die Vorschrift zur Begrünung der Garagen wurde nicht übernommen. Stattdessen wurde eine Vorschrift über die Gestaltung der nicht überbauten Flächen aufgenommen. Die Festlegung der örtlichen Bauvorschriften liegt in der Planungshoheit der Gemeinde.
- Die Hinweise zum Schallschutz werden beachtet.
- Die Hinweise zum Ergebnis des Geruchsgutachtens wurden zur Kenntnis genommen. Trotz auftretender Geruchsemissionen zweier landwirtschaftlicher Betriebe und anliegender Pumpstation wird die Einhaltung der gebietstypischen Grenzwerte erreicht. Die Einschätzung, dass ein Geruchsstoffstrom von 156 GE/s statt 153 GE/s für die Quelle F_3 in der Gesamtbetrachtung zu vernachlässigen ist, wird seitens der Gutachter vollumfänglich geteilt. Hierdurch ist keine relevante Änderung der Ergebnisse zu erwarten. Auf eine Korrektur wird daher verzichtet. Weiter wurden die Hinweise zu den Minderungsmaßnahmen und zur Vorbelastung zur Kenntnis genommen.
- Der Anregung, für die Prognosen Wetterdaten aus der Stadt Oldenburg zu verwenden, wurde nicht gefolgt. Obwohl die Wetterstation Brake einen größeren Abstand zum Plangebiet aufweist als die Wetterstation Oldenburg, weisen die meteorologischen Daten der Wetterstation Brake eine höhere Übereinstimmung mit den Erwartungswerten im Bereich des Plangebietes auf. Aus Sicht des Gutachters sind die im Gutachten verwendeten meteorologischen Daten der Wetterstation Brake daher für die Ausbreitungsrechnung geeignet.
- Die Anregungen der Wasserbehörde (Kennzeichnung Wasserschutzzone III A/Wasserwerk Alexandersfeld, Beteiligung EWE Wasser GmbH) werden berücksichtigt. Ein Konzept zur Oberflächenentwässerung wird derzeit erstellt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gab Hinweise auf zwei umliegende landwirtschaftliche Betriebe und riet von der Verwendung der Braker Wetterdaten ab. Der pauschale Ansatz wurde auch in der Stellungnahme des Landkreises angesprochen. Nach Auffassung des Landkreises stellt der Ansatz zwar eine konservative Betrachtung dar, entspricht jedoch nicht der

erwarteten Praxis. Allerdings wurde nach Auffassung des Landkreises richtigerweise argumentiert, dass die Erweiterungsmöglichkeiten durch näher liegende Wohnbebauung bereits wohl weiter eingeschränkt sein dürften. Die Gemeinde schließt sich dieser Auffassung an. Der Anregung, andere Wetterdaten zu verwenden, wurde nicht gefolgt. Obwohl die Wetterstation Brake einen größeren Abstand zum Plangebiet aufweist als die Wetterstation Oldenburg, weisen die meteorologischen Daten der Wetterstation Brake eine höhere Übereinstimmung mit den Erwartungswerten im Bereich des Plangebietes auf. Aus Sicht des Gutachters sind die im Gutachten verwendeten meteorologischen Daten der Wetterstation Brake daher für die Ausbreitungsrechnung geeignet.

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestanden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt. Die externe Kompensation erfolgt vollständig über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Nds. Landesforsten. Damit dürften die Belange der Landwirtschaft ausreichend berücksichtigt sein.

Der Hinweis des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen, dass die Linie 349 ausschließlich auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet sei, wird beachtet und die Begründung angepasst.

Die Haaren-Wasseracht forderte für die Aufreinigung der nördlich verlaufende *Ofener Bäke* einen Räumstreifen von 5,0 m – gemessen von der südlichen Gewässeroberkante. Es wurde daher eine öffentliche Grünfläche sowie zur Sicherung der Unterhaltung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen und eine textliche Festsetzung aufgenommen.

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.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) gab allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen, die beachtet und in der Begründung ergänzt werden.

Leitungsträger

Die Leitungsträger EWE NETZ GmbH, EWE Wasser 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.

Die EWE Wasser GmbH wies zudem auf das südlich gelegene Hauptpumpwerk sowie mögliche Lärm- und Geruchsimmissionen hin. Zur Prüfung der Auswirkungen möglicher Geruchs- und Lärmbelastungen wurden Gutachten vom Büro Uppenkamp & Partner erstellt. Das Lärmschutzgutachten hat ergeben, dass es bei einem Grundstück zu Überschreitungen der

Lärmwerte kommt. Zum Schutz vor Lärmauswirkungen durch die Pumpstation ist im Südwesten eine Fläche für Vorkehrungen zum Lärmschutz festgesetzt. Bezüglich der Geruchssituation hat das Gutachten ergeben, dass die zulässigen Richtwerte unterschritten werden.

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

3.1.3 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge des Verfahrens der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Bürger eine Stellungnahme zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben.

Es wurden Bedenken geäußert, dass durch die Planung die straßenseitigen Entwässerungsgräben u.a. durch Grünschnitt zugeschüttet werden könnten. Das Entwässerungskonzept führt hierzu aus, dass entlang der Straße „An den Eichen“ in den bestehenden Straßenseitengraben eingeleitet werden kann. Insofern führt die Planung nicht zu einer Veränderung der Entwässerungssituation der Anlieger.

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

Im Zuge der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I vorgebracht.

LK Ammerland

- Die redaktionellen Korrektur-Hinweise wurden in den Planunterlagen entsprechend übernommen bzw. deklaratorisch ergänzt (Wortlaut Festsetzungen, ÖBV Geltungsbereich und Ordnungswidrigkeiten, Hinweis zum Verbringen der Abfallbehälter, TKG).
- Zum Schutz der Trinkwassergewinnung wurde ein Hinweis ergänzt, der auf der auf ein mögliches Verbot der Erdwärmenutzung durch den Wasserversorger (EWE Netz GmbH) hinweist.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet, dass mit dem Entwässerungskonzept eine wasserrechtliche Genehmigung für die Regenrückhaltebecken bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zu stellen ist.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** äußerte aus luftverkehrsrechtlicher und militärischer Sicht sowie als Straßenbaulastträger der L 824 „Metjendorfer Landstraße“ keine Betroffenheiten.

Die Hinweise des **LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienstes** werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Auf eine Luftbildauswertung kann verzichtet werden.

Die Hinweise des **LBEG (Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie)** zur Prüfung des Baugrundes sowie der Erteilung bergbaulicher Genehmigungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Telefonnummer des Stützpunktes entsprechend korrigiert.

Von Seiten der **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** wurde angemerkt, dass bei der Erstellung des Geruchsgutachtens ein pauschaler Wert zur Berechnung der zukünftigen Tierzahlen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe vorgenommen wurde. Die pauschale Annahme einer Aufstockung der Tierbestände um 50 % wurde aufgrund nicht vorliegender Erweiterung-Anträge in die Berechnungen eingestellt. Als limitierender Faktor für die betriebliche Erweiterung des Hofes Frers (südöstlich des Plangebietes) wurde bereits im Gutachten die näher am Hof sowie in Hauptwindrichtung nördlich liegende Wohnbebauung an der Straße „Georg-Bruns-Ring“ benannt. Weiter wurde der höhere Schutzanspruch der nun an den bestehenden Tierhaltungsbetrieb heranrückenden Wohnbebauung infrage gestellt.

Das Gutachterbüro Normec uppenkamp GmbH (ehem. Uppenkamp & Partner) hat hierzu ergänzend Stellung genommen und die Aussagen aus dem Gutachten vom 3.3.2021 bekräftigt: *Die Windrichtungshäufigkeitsverteilung der in den Ausbreitungsrechnung verwendeten Wetterstation Brake weist ein Hauptmaximum in den Sektoren Westsüdwest und Südsüdwest auf. die Emissionen des Betriebes Frers werden somit hauptsächlich in nordöstliche Richtung getragen. Bei einer betrieblichen Entwicklung des Betriebes Frers in nordwestliche Richtung (in Richtung des Plangebietes) ist somit aufgrund der am Standort vorherrschenden Windverhältnisse in erster Linie von einer Einschränkung durch die bereits bestehenden Wohnnutzungen im Norden/Nordosten des Betriebes auszugehen.*

Leitungsträger

Die Leitungsträger EWE NETZ GmbH, die EWE Wasser GmbH sowie die Deutsche Telekom Technik 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. 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.

3.1.5 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. Dies erfolgt vorliegend durch Abrundung bestehender Siedlungsbereiche im Grundzentrum Metjendorf. Die Planaufstellung entspricht somit in den Planaussagen den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung (vgl. RROP 1996, D 1.5 02).

Die Siedlungslage von Metjendorf-Heidkamp 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.

3.1.6 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 Regulationsmechanismen 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 **landwirtschaftlichen Nutzflächen** höher gewichtet als der Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der eine weitere Entwicklung der Gemeinde Wiefelstede erschweren würde. Zudem befindet sich der Großteil der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen außerhalb der zentralen Ortslagen. Diese werden durch die Siedlungserweiterung nicht erheblich eingeschränkt.

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.

3.1.7 Verkehrliche Belange

➤ Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung über die Straße „An den Eichen“. Zur Erschließung der Grundstücke wird im nördlichen Teil des Plangebietes ein Wendehammer festgesetzt. Das Plangebiet ist über die Straße „An den Eichen“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die durch Metjendorf verlaufende „Metjendorfer Landstraße“ verbindet den Hauptort Wiefelstede mit der Stadt Oldenburg mit Anbindung an die Autobahn A 29 (Verbindung Wilhelmshaven – Oldenburg) und A 28 (Oldenburg – Leer) an.

➤ ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Metjenweg“. Die Linien 330, 333, 336 und 349 ermöglichen die Anbindungen in Richtung Wiefelstede, Rastede und an das Oberzentrum Oldenburg. Außerdem sind die Linien 333 und 336 sowie die Linie 349 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.

3.1.8 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gewerbelärm

Störende Gewerbebetriebe befinden sich in der Umgebung des Geltungsbereiches nicht. Südwestlich des Plangebietes befindet sich jedoch eine überirdische Pumpstation der EWE Wasser GmbH, die schalltechnisch¹ untersucht wurde. Die Anlage läuft mit konstanter Leistung im Tag- wie auch im Nachtzeitraum. Tagsüber ergeben sich jedoch Zuschläge für bestimmte Zeiträume rechnerisch höhere Belastungen, da dort empfindlichere Betrachtungszeiträume für Überschreitungen der Richtwerte angenommen werden.

Die Schallimmissionsprognose kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes im Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) sowie im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) im Großteil des Plangebietes eingehalten werden. In einem kleinen Bereich im Süden des Geltungsbereiches ist durch die Überschreitung der gebietstypischen Orientierungswerte die Wohnnutzung nicht uneingeschränkt möglich. Bei der Prognose wurde der anliegende Erdwall mit einer Höhe von 3,0 m berücksichtigt, sodass passive Lärmschutzmaßnahmen (Ausrichtung der schutzbedürftigen Wohnräume, technische Maßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte) im 1. OG erforderlich werden.

Landwirtschaft (Geruchsimmissionen)

In der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL²) wird darauf hingewiesen, dass in Allgemeinen Wohngebieten 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 wurden gutachterlich untersucht. Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Pumpstation mit Ausgleichsbecken für kommunales Schmutzwasser der EWE Wasser GmbH, die ebenfalls untersucht wurde. Es liegt ein Geruchsgutachten³ zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation vor, dass die Geruchsbelastung auf die Umgebung untersucht.

Festgelegte Immissionswerte der GIRL für die verschiedenen Baugebietstypen:

Wohn-/Mischgebiete	Gewerbe-/Industriegebiete
0,10	0,15

Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maximale Immissionswert beträgt 10 % der Jahresstunden an Geruchsimmissionen. Zur Beurteilung, ob die Geruchsimmissionen an diesen Wohnhäusern als erhebliche und somit schädliche Umwelteinwirkungen einzustufen sind, werden nach der GIRL-Richtlinie nicht nur Geruchshäufigkeit, Geruchsart, die örtlichen Gegebenheiten sowie die örtliche Akzeptanz gegenüber landwirtschaftlichen Gerüchen berücksichtigt.

-
- 1 uppenkampundpartner GmbH (23.02.2021): Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 117 I der Gemeinde Wiefelstede. Nr. 105 1524 20. Hamburg, 24 S. + Anhang.
 - 2 Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL): Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen; Gem. RdErl. d. MU, d. MS, d. ML u. d. MW vom 23.07.2009
 - 3 uppenkampundpartner GmbH (03.03.2021): Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 117 I „Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung“ in Wiefelstede. Nr. G 104 1537 20. Hamburg, 36 S. + Anhang.

Im Ergebnis wird diese Gesamtbelastung im Plangebiet mit 2 % bis 6 % Gesamtbelastung eingehalten. Eine geruchstechnische Beeinträchtigung des Plangebietes ist weder durch Tierhaltungsbetriebe noch durch den Betrieb der Kläranlage zu erwarten.

Das Gutachterbüro Normec uppenkamp GmbH (ehem. Uppenkamp & Partner) hat hierzu ergänzend Stellung genommen und die Aussagen aus dem Gutachten vom 3.3.2021 bekräftigt:

Die Windrichtungshäufigkeitsverteilung der in den Ausbreitungsrechnung verwendeten Wetterstation Brake weist ein Hauptmaximum in den Sektoren Westsüdwest und Südsüdwest auf. Die Emissionen des Betriebes Frers werden somit hauptsächlich in nordöstliche Richtung getragen. Bei einer betrieblichen Entwicklung des Betriebes Frers in nordwestliche Richtung (in Richtung des Plangebietes) ist somit aufgrund der am Standort vorherrschenden Windverhältnisse in erster Linie von einer Einschränkung durch die bereits bestehenden Wohnnutzungen im Norden/Nordosten des Betriebes auszugehen.

3.1.9 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.

Zur Prüfung der Belange der Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept⁴ erstellt.

Eine ganzjährlich funktionierende Versickerung ist aufgrund des voraussichtlich hoch anstehenden Geschiebelehms und Grundwassers ausgeschlossen. Das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird daher über Hof- und Dachabläufe aufgefangen und über ein entsprechendes Leitungssystem im öffentlichen Straßenraum an das nordöstlich gelegene Regenrückhaltebecken, welches um ein Volumen von rd. 215 m³ auf rd. 535 m³ erweitert wird, angeschlossen. Von dort erfolgt eine Einleitung in die Ofener Bäche (WzG. Nr. 3.00 Gewässer II. Ordnung). Um das Regenrückhaltesystem herum wird ein ausreichend breiter Räumstreifen errichtet, der eine Unterhaltung des Beckens ermöglicht. Im Bereich der Zufahrt zum neuen Baugebiet und dem süd- östlich liegenden Grundstück muss aufgrund der Überfahrten der vorhandenen Straßenseitengraben verrohrt werden.

Durch den Ausbau der Gemeindestraße An den Eichen muss auch hier die Oberflächenentwässerung neu geregelt werden. Aufgrund der neuen Gehweganlage kann das anfallende Oberflächenwasser im ersten Abschnitt nicht mehr direkt in den Straßenseitengraben entwässern. Aus diesem Grunde muss im ersten Abschnitt eine Rinne mit Abläufen angelegt werden. Die Straßenabläufe sollen dann mittels Transportleitung an den Straßenseitengraben angeschlossen werden. Im zweiten Abschnitt soll die Straße mit Einseitsneigung in Richtung Süden angelegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser kann, wie im Bestand, direkt in den Straßenseitengraben entwässern.

⁴ Entwässerungskonzept, Ing-Büro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, 01.09.2021

➤ **Schmutzwasser**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt nach Anschluss an das in der Umgebung vorhandene Kanalnetz der EWE Wasser GmbH. Aus Sicht der EWE kann die Schmutzwasserentsorgung im vorliegenden Planfall im freien Gefälle an das Schmutzwasser-Bestandsnetz angeschlossen werden. Aus hydraulischer Sicht steht dem Vorhaben nichts im Wege. Nach dem Entwässerungskonzept vom Büro Heinzelmann wird das anfallende Schmutzwasser über ein rd. 100 m langes Kanalnetz DN 200 gesammelt und an die Bestandsleitung DN 250 in der Gemeinde Straße An den Eichen eingeleitet werden. Bei der Verlegung der Schmutzwassergrundleitungen für Hausanschlüsse ist die Tiefenlage von Kreuzungen mit den geplanten Oberflächenentwässerungsanlagen sowie sonstiger Versorgungsleitungen zu beachten.

➤ **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Alexandersfeld. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Von einer Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft durch diese Planung ist nicht auszugehen.

➤ **Trinkwasserversorgung**

Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus, um die vorgesehene Bebauung mit einem Vollgeschoss (EG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,2 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen. Es sind in den kommenden Jahren Netzverstärkungen vorgesehen, welche zukünftig den Versorgungsdruck in Metjendorf verbessern werden.

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

Es handelt sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich, die jedoch unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzen. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Die Gemeinde Wiefelstede räumt der Entwicklung von Wohnbauland eine höhere Bedeutung gegenüber den Belangen und Bedarfen der Landwirtschaft ein. Somit stehen die Belange der Landwirtschaft der Planung nicht entgegen. 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).

3.1.11 Belange des Bodenschutzes

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

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

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am derzeitigen, westlichen Siedlungsrand von Metjendorf und unterliegt aktuell als Reiterhof mit entsprechenden baulichen Anlagen und Nutzflächen (Weideflächen, Paddocks, Reitplatz) einer insgesamt intensiven Nutzung. Parallel der Straße „An den Eichen“ und im Westen sind angrenzend Wallhecken mit Altbaumbestand ausgeprägt, die als geschützte Landschaftsbestandteile einem gesetzlichen Schutz unterliegen. Im Norden grenzt die Ofener Bäche als Ordnungsgewässer an das Plangebiet. Daran schließt der Siedlungsbestand mit Wohnnutzungen an.

Im Westen befindet sich auf dem angrenzenden Gelände – getrennt durch einen Wall – eine Wasser-Pumpstation.

Auswirkungen der Planung / Eingriffsbeurteilung

Die Planung auf einer Gesamtfläche von 10.987 m² bereitet ein allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche von 6.966 m² vor. Es sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, die Grundflächenzahl wird auf eine GRZ von 0,3 begrenzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Straße „An den Eichen“. Neben der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und der Erschließung werden zum einen private Grünflächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Gewäs-

serunterhaltung ausgewiesen, zum anderen eine öffentliche Grünfläche, in der auch wasserbaulichen Rückhaltemaßnahmen umgesetzt werden. 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 **6.345 Werteinheiten** ermittelt. Die Beeinträchtigung der Wallhecke parallel der Straße durch die heranrückende Bebauung ist gesondert auszugleichen.

Artenschutz

Auf der Umsetzungsebene sind artenschutzrechtliche Maßgaben zu beachten. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. So sind Gehölzfällungen, der Stallabriss und Erdbaumaßnahmen entweder im Winter vom 1. Oktober bis zum 1. März umzusetzen, oder es ist sicherzustellen, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Um Konflikte mit dem Verbotstatbestand der Zerstörung von dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, werden die älteren Baumbestände auf den Wallhecken erhalten. Für Vogelarten, die jährlich erneut ihre Nester bauen, bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang hinreichend 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-Verträglichkeit

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 3,2 km nördlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Ein weiteres Natura 2000-Gebiet liegt ebenfalls über 3,5 km vom Plangebiet entfernt. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Haaren und Wold bei Wechloy“ (EU 2814-331)⁵

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 insbesondere aufgrund der vielfältigen abschirmenden Strukturen ausgegangen.

Darstellungen von Landschaftsplänen

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland⁶ werden in Bezug auf Schutz-, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft (Karte 6) keine besonderen Darstellungen getroffen, jedoch ist die Ofener Bäke als Fließgewässer mit „prioritärer Entwicklung eines guten chemischen Zustands sowie eines guten ökologischen Potenzials“ hervorgehoben. Darüber hinaus wird die Bäke als Schwerpunktraum für Artenhilfsmaßnahmen, hier für Fische und Rundmäuler, dargestellt.

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

6 Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2020 für den Landkreis Ammerland, Entwurf

3.1.13 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 I wird die wohnbauliche Entwicklung von Metjendorf weitergeführt. Der Bebauungsplan trifft zudem im Sinne des Klimaschutzes Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzen zur Verbesserung der CO₂-Bilanz. Die vorhandenen Anpflanzungen werden größtenteils verbindlich aufgenommen, sodass die Flächen landschaftlich und für das Ortsbild verträglich erweitert werden können. Die Neuaufstellung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und großräumiger Zusammenhänge. Die Verluste von Gehölzen werden wertgleich kompensiert und Anpflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. Die Umsetzung von ökologischen Maßstäben obliegt der jeweiligen Bauumsetzung. Bei der Errichtung der Gebäude können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe, einer energiesparenden Bauweise oder Anlagen zur Energiegewinnung berücksichtigt werden.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

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 Firsthöhe wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit 9,0 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Planstraße) des Baugrundstücks festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Bei Zeltdächern gilt sinngemäß die Dachspitze. Die Traufhöhe, definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, wird mit 4,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße (Planstraße) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von bis zu 18 m für Einzelhäuser und von 12 m für eine Doppelhaushälfte. In Anlehnung an die Siedlungsstrukturen in der Umgebung sind im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Die Baufelder werden im Plangebiet mit je 3 m Abstand vorgegeben. Im Baufeld des östlichen Sticks am Wendehammer ist die Tiefe des geplanten Bauteppichs mit 17,5 m vorgegeben, um eine angemessene Bautiefe zu gewährleisten.

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 wird die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten für Einzelhäuser mit 500 m² und für Doppelhäuser mit 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. Somit soll eine angemessene Gestaltung der Baugrundstücke erhalten bleiben.

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 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt, um zu kleinteilige Wohnungsstrukturen zu vermeiden und eine mögliche Verkehrsbelastung durch Anliegerverkehre zu begrenzen. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

4.6 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 117 I werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Straße „An den Eichen“ in das Gebiet und schließt das Plangebiet an das bestehende Straßennetz an. Die zentral gelegenen Wohngebietsflächen werden mittels eines Wendehammers (Durchmesser 22,0 m) erschlossen, von dem kleinere Straßenstiche mit 3,50 m Breite ausgehen. Die Erschließungsstraße ist mit 7 m ausreichend dimensioniert, um eine anwohner- und verkehrsgerechte Erschließung des Gebietes sicher zu stellen. Eine Stichstraße sichert die Erschließung der Rückhaltefläche.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der Wohnnutzung vor gewerblichen Schallimmissionen durch die südwestlich anliegende Pumpstation, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen für Teile des Plangebietes festgesetzt.

In dem von immissionsschutzrechtlichen Überschreitungen betroffenen Bereich sind im 1. OG bautechnische bzw. grundrisstechnische Maßnahmen vorzunehmen:

- Ausschluss von Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Wohn- und Schlafräume, „Wohnküchen“, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros. Unterrichts- und Seminarräume) in den Fassaden, an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Dieses kann durch geeignete Grundrissgestaltung oder nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- oder Anwendung anderer, geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes 0,5 m vor Fenstern schutzbedürftiger Räume gewährleistet wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch einen gutachterlichen Einzelnachweis ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper, sonstiger baulicher bzw. betriebsbezogener Anlagen oder betriebliche Maßnahmen (wie z.B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen etc.) die Lärmwerte eingehalten werden.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 15 BauGB öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Gewässerräumstreifen

Zu Räumungszwecken sind innerhalb des 5 m breiten Gewässerräumstreifens entlang des Gewässers (Ofener Bäke) der Haaren - Wasseracht bauliche Anlagen jeder Art sowie Anpflanzungen unzulässig. Der Streifen ist von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten. Die Zugänglichkeit des Gewässers für Unterhaltungszwecke der Haaren-Wasseracht oder beauftragte Dritte ist sicherzustellen.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Gehölze am östlichen Rand des Plangebietes werden als Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen **gleicher Ordnung standortgerechter Arten der Pflanzliste 1** vorzunehmen.

Im Traufbereich der zu erhaltenden Laubbäume sind Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Material- und Bodenablagerungen etc. nicht zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der südwestlich in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke gemäß Pflanzliste 1 in Ergänzung des Bestandes anzulegen.

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. Geeignete Arten sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 1: Baum-Strauchhecke

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 60-100 cm			
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> ; <i>Crataegus laevigata</i>		

Pflanzliste 2: Einzelbaumpflanzung auf Baugrundstücken

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform Größe
Eberesche	Sorbus aucuparia	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Baumhasel	Corylus colurna	Mittelgroßer Baum
Feldahorn	Acer campestre	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Hainbuche	Carpinus betulus	Mittelgroßer Baum
Spitzahorn	Acer platanoides	Großbaum
Moorbirke	Betula pubescens	Mittelgroßer Baum
Vogelkirsche	Prunus avium	Mittelgroßer Baum
Stieleiche	Quercus robur	Großbaum
Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme		

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Rückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen herzustellen, um eine adäquate Oberflächenentwässerung im Plangebiet zu gewährleisten. Die randlichen Freiflächen des Rückhaltebeckens sind extensiv als Grünlandsaum zu pflegen.

Im Traufbereich der Laubbäume sind Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen und Material- und Bodenablagerungen etc. nicht zulässig

4.9 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

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

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Bebauungsplan Nr. 117 I der Gemeinde Wiefelstede festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA).

Dachform/Dachneigung

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

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

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die

Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Die Gemeinde Wiefelstede missbilligt auch aus ökologischen Gründen die Entstehung von stark versiegelten Grundstücksflächen in Form von Schotter- und Steingärten. Gerade in Allgemeinen Wohngebieten kommt den unversiegelten Gartenflächen eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften zu. Auf die umfassenden Informationsmaterialien der einschlägigen Naturschutzverbände zum Thema wird verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schottergärten aufgrund des hohen Befestigungsgrades im Rahmen der Regenentwässerungsgebühren als versiegelte Fläche gewertet werden. Generell wird auch auf Grundlage des Klimawandels und auch des bekannten Artensterbens von Insekten empfohlen, eine möglichst nachhaltige und naturnahe Gartengestaltung vorzunehmen. Die gestalterischen Vorgaben für die nicht überbaubare Grundstücksfläche 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	10.987 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.966 m ²
davon: mit Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	227 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.304 m ²
davon: „Regenrückhaltebecken“ (RRH)	1.863 m ²
davon: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)	411 m ²
Private Grünfläche	625 m ²
davon: mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	467 m ²
davon: mit Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	158 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.092 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. *Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.*

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	22.06.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	10.03.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	10.03.2021 – 06.04.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	10.03.2021
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	05.03.2021 05.04.2021
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. 117 I „Metjendorf, An den Eichen – Erweiterung“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 117 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. 117 I „An den Eichen - Erweiterung“ auf, um der steigenden Nachfrage an Wohngrundstücke im Ortsteil Metjendorf Rechnung zu tragen. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 117 I wird das Baugebiet An den Eichen in südwestlicher Richtung erweitert.

Das Plangebiet wird derzeit noch als Pferdeausschweif und -weide genutzt, auch sind Reitplätze und Stallungen angelegt. Das Plangebiet wird im Norden durch den Wasserzug der Ofener Bäke begrenzt, an den sich der bisherige Siedlungsrand anschließt, der sich auch östlich des Plangebietes fortsetzt.

Im Süden verläuft die Straße „An den Eichen“ das Gebiet, das beidseitig von Gehölzen flankiert wird, jedoch im Westen zum Plangebiet als lückiger Strauchsaum ausgeprägt ist, während ansonsten die Straße von markanten Strauch-Baum-Wallhecken begrenzt wird. Diese unterliegen als geschützte Landschaftsbestandteile einem generellen Schutz gemäß § 29 BNatSchG. Im Nordwesten stellt eine weitere Strauch-Baum-Wallhecke die Grenze des Plangebietes im Übergang zu weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) dar, während im Südwesten eine Abwasserpumpstation betrieben wird. Diese wird zum Plangebiet durch eine etwa 2 m hohe Verwallung und einen dichten Zaun abgeschirmt.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 10.987 m²

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit der 133. Änderung geändert.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Ziele der Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm trifft keine die Flächen des Plangebietes unmittelbar betreffenden Zielaussagen.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft. Die Gemeinde Wiefelstede strebt dennoch in unmittelbarer Arrondierung an bereits bestehende Wohnbaulandflächen eine Erweiterung an. Mit der Ausweisung neuer Wohnbaulflächen 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 Metjendorf entspricht diese Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Des Weiteren befindet sich das Gebiet im Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung (Trinkwasserschutzbereich Alexandersfeld, Schutzzone IIIA); die Schutzbestimmungen sind einzuhalten, eine Betroffenheit dieses Gebietes wird durch die Wohnbauplanung nicht erwartet.

1.2.2 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. 3,2 km nördlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Ein weiteres Natura 2000-Gebiet liegt ebenfalls über 3,5 km vom Plangebiet entfernt. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Haaren und Wold bei Wechloy“ (EU 2814-331)⁷

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 insbesondere aufgrund der vielfältigen abschirmenden Strukturen 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)

⁷ Umweltkarten Niedersachsen: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Februar 2021)

In rd. 800 m südlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Alexandersheide“ (NSG WE 282). Nördlich des Plangebietes in rd. 3,2 km Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Bäkental der Halfsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroth“ (LSG WST 00097) und dient dem Schutz des FFH-Gebiets „Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke“.⁸

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

Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG sind randlich des Plangebietes mit den Wallhecken ausgeprägt. Diese verlieren in ihrer unmittelbaren Nähe zu der ergänzenden Wohnbauentwicklung ihren Schutzstatus, so dass ein Ausgleich erforderlich wird.

1.2.3 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	
<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 Aufstellung des B-Plans Nr. 117 I wird die Neuausweisung für ein Allgemeines Wohngebiet an bereits bebaute Siedlungsbereiche vorbereitet; Maßnahmen zur Innenentwicklung werden nicht umgesetzt. Dem Klimaschutz wird in sehr geringem Maße durch den Erhalt der Gehölze auf den Wallhecken und der randlichen 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 Grünflächen zur Ergänzung des Gehölzbestandes, zur Regulierung der Oberflächenentwässerung und zur Gewährleistung des Gewässerrandstreifens festgesetzt.

8 Umweltkarten Niedersachsen: Natur- und Landschaftsschutzgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Februar 2021)

<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 Erhalt der Altbäume und der Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Grünflächen und der Gliederung des Wohngebietes durch Einzelbaumpflanzungen in geringem Maße 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>	
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) <i>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</i>	
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) <i>§ 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.</i>	Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergibt sich aus der Nutzung als intensiv genutzter Reiterhof. Durch die Planung werden Intensivgrünland und sonstige Weideflächen, Paddocks und Reitplätze (geringe Wertigkeit) überplant. Einzelne Laubbäume gehen verloren, jedoch wird mit der randlichen Anpflanzfläche der Anteil an Gehölzen erhöht. Die Neuversiegelung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts dar und ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung auszugleichen. Das Landschaftsbild wird durch den Erhalt der einrahmenden Gehölze nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. 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. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein im Westen des Plangebietes anzulegendes Rückhaltebecken. Eine erhebliche Änderung des Wasserhaushalts wird nicht abgeleitet. Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „Alexandersfeld“ und gehört zur Schutzzone IIIA. Eine Beeinträchtigung wird nicht erwartet.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

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

Relevante Geruchsemissionen aus umliegenden Tierhaltungsbetrieben oder der Wasser-Pumpstation sind gutachterlich nicht zu erwarten.

Eine Lärmbelastung durch die angrenzende Pumpstation ist ebenfalls gutachterlich untersucht worden, wonach eine weitgehende Verträglichkeit besteht, nur in einem Bereich sind im 2. OG die Wohnnutzung durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu sichern.

Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan⁹

Für das unmittelbare Plangebiet sind im Landschaftsrahmenplan keine Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert. Die angrenzende Ofener Bäche ist als Fließgewässer mit Entwicklungspotenzialen und als Suchraum für Artenhilfsmaßnahmen dargestellt

Die definierten Ziele als Fließgewässer mit „Prioritärer Entwicklung eines guten chemischen Zustands sowie eines guten ökologischen Potenzials“ als Schwerpunkttraum für Artenhilfsmaßnahmen, hier für Fische und Rundmäuler, wird durch die angrenzende Ausweisung eines Wohngebietes nicht direkt betroffen. Zum Schutz des Gewässers wird der 5 m breite Räumstreifen als extensiv zu pflegender Saum ausgewiesen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Insektiziden ist nicht zulässig.

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 sind¹⁰. 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.

⁹ Landkreis Ammerland: Fortführung Landschaftsrahmenplan. Entwurf 2020.

¹⁰ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Gemäß § 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,*
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)¹¹: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹², 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.

¹¹ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

¹² 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 können Offenlandarten im Plangebiet aufgrund der Siedlungsrandlage, der Vertikalstrukturen sowie der angrenzenden Straße mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die älteren Baumbestände (Eichen) der Wallhecke im Süden und Westen des Plangebietes bieten hingegen geeignete Lebensraumpotentiale als dauerhafte Vogelnistplätze und Fledermausquartiere¹³. 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 der Strauchbestände 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.

Die Nutzung des Stallgebäudes zumindest als Zwischenquartier für Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden.

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 zum einen durch den Erhalt der Altbaumbestände erreicht werden. Darüber hinaus sind Gefährdungen und Tötungen auszuschließen, wenn Baumaßnahmen (z. B. Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabriss, Erdbaumaßnahmen) außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung durch Fledermäuse durchgeführt 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 Betroffenheit festzustellen. Werden besetzte Vogelnester oder Fledermausquartiere festgestellt, sind in Absprache mit der

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

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 (Reiterhof mit intensiv genutzten Freiflächen) 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. Sofern dauerhafte Fortpflanzungsstätten festgestellt werden, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes zu ergreifen.

Die ökologische Funktion der Gehölzbrüter kann durch Erhalt des einrahmenden Gehölzbestandes und durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang aufrechterhalten werden. Somit 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

Auf der Umsetzungsebene sind artenschutzrechtliche Maßgaben zu beachten. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. So sind Gehölzfällungen, der Stallabriss und Erdbaumaßnahmen entweder im Winter vom 1. Oktober bis zum 1. März umzusetzen, oder es ist sicherzustellen, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Um Konflikte mit dem Verbotstatbestand der Zerstörung von dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten

zu vermeiden, werden die älteren Baumbestände auf den Wallhecken erhalten. Für Vogelarten, die jährlich erneut ihre Nester bauen, bestehen im räumlich funktionalen Zusammenhang hinreichend 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.

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 Drachenfels¹⁴ erfasst.

□ *Derzeitiger Zustand*

Pflanzen

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

Im Juni 2020 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes. Eine Bestandskarte (Bestand Natur und Landschaft) ist in der Anlage beigelegt.

Das Plangebiet wird im zentralen und östlichen Bereich als Reitplatz (PSR) sowie nahezu vegetationsfreie Paddocks, sonstige Weideflächen (GW) und beweidetes Intensivgrünland (GI) genutzt. Es dominieren auf den Weideflächen mit Weidelgras, gewöhnlichem Rispengras,

14 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

Knaulgras, und Weißklee, Löwenzahn sowie kriechendem Hahnenfuß Arten des Wirtschaftsgrünlandes, begleitend treten aber auch Kammgras, Wolliges Honiggras, Gänseblümchen und Schafgarbe auf. Im Bereich der Paddocks bzw. sonstigen Weideflächen ist trittbedingt nur noch eine schütterere Vegetation vorhanden.

Darüber hinaus sind Zuwegungen als unbefestigte Graswege (OVW) ausgeprägt, die teilweise von Saumbestände aus nährstoffreichen Hochstauden (UHM) flankiert werden. Derartige z.T. nitrophilen Hochstaudenbestände mit Dominanz von Brennnessel, Wiesenkerbel, Giersch und Kleb-Labkraut säumen auch den Übergang von den Freiflächen zur nördlich angrenzenden Ofener Bäche (FGR). Diese wird auch auf der nördlichen Böschungsseite durch einen Baum-Strauchbestand (HFM) mit überwiegendem Anteil aus Erlen und Eichen sowie Holunder und Haselnuss eingerahmt.

Einzelne bauliche Anlagen (offene Stallanlage, ODL) befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze. Ein weiterer Unterstand besteht an der östlichen Plangebietsgrenze.

An Gehölzen sind im Plangebiet die auf der Grundstücksgrenze in Osten und Süden verlaufenden Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) mit älteren Eichenbeständen hervorzuheben. Die straßenparallele Wallhecke im Osten geht im weiteren Verlauf in einen Strauchsaum (HFS) über. Neben einzelnen Baumpflanzungen entlang der Pferdeweiden (HBA) wird auch die nördliche Hofstelle von einzelnen Gehölzen eingerahmt. Auf der nördlichen Weidefläche stehen zudem einzelne Johannisbeersträucher sowie ein Walnussbaum.

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) können Offenlandarten im Plangebiet aufgrund der Siedlungsnähe, der Vertikalstrukturen sowie der Straße im Süden sowie aufgrund der Verwallung zum Abwasserpumpwerk mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die älteren Baumbestände (Eichen) der Wallhecke im Süden und Westen des Plangebietes bieten hingegen geeignete Lebensraumpotentiale als dauerhafte Vogelnistplätze und Fledermausquartiere. 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; bodenbrütende Vogelarten finden insbesondere im Bereich von Sträuchern oder der Saumausprägungen, der Strauchhecke und in den sonstigen Gehölzsäumen 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 unter Beibehaltung der intensiven Nutzung 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 weitgehend unversiegelt. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 10.956 m², bisher landwirtschaftlicher Nutzflächen (Reiterhof).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodenregion „Geest“ und ist durch Lehmgebiete geprägt. Bei dem ausgeprägten Bodentyp handelt es sich um einen mittleren Gley-Podsol, es liegt eine geringe Bodenfruchtbarkeit dieses Bodentyps vor. Auch sind die Bodenfunktionen gegenüber Bodenverdichtungen gering gefährdet. Ein Suchraum für schutzwürdige Böden besteht nicht.¹⁵

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.¹⁶

□ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

2.1.3 Wasser

□ **Derzeitiger Zustand**

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet erreicht mit Werten von >300 bis 350 mm/Jahr im langjährigen Mittel (Vergleichszeitraum 1981 bis 2010) einen hohen Wert; woraus sich ein besonderer Schutzbedarf ableiten lässt. Der mittlere Grundwasserhochstand wird im Plangebiet mit >4 bis 8 dm angegeben, der Grundwassertiefstand liegt bei >13 bis 16 dm unter Geländeoberkante.¹⁷ Das Schutzz Potenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten hat eine mittlere Einstufung. Demzufolge ist die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ebenfalls von mittlerer Bedeutung. Der Grundwasserkörper gehört zum „Hunte

15 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50, Bodenfruchtbarkeit, Bodenverdichtung, Suchraum für schutzwürdige Böden. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

16 NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

17 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50; Bodenwasserhaushalt, Grundwasserneubildung, Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

Lockergestein links“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist jedoch als schlecht bewertet.¹⁸

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nur mit der im Norden das Plangebiet angrenzenden Ofener Bäke vorhanden.

Diese wird gemäß der WRRL¹⁹ wie folgt bewertet:

Kategorie	Fließgewässer
EU-Code Wasserkörper	DE_RW_DENI_25032
Wasserkörpernummer	25032
Wasserkörpername	Ofener Bäke
Flussgebiet	Weser (4000)
Koordinierungsraum	Tide-Weser (4900)
Bearbeitungsgebiet	25 Hunte
Gewässertyp	Typ 16: Kiesgeprägte Tieflandbäche
Wasserkörperstatus	erheblich verändert
Begründung, wenn erheblich verändert	Landwirtschaft - Landentwässerung
Ökol. Zustand/Potenzial	unbefriedigendes Potenzial
Phytoplankton	nicht relevant
Makrophyten gesamt	mäßig
Makrozoobenthos	unbefriedigend
Fische	mäßig
Chemischer Zustand gesamt	nicht gut
Schwermetalle	Quecksilber
Pflanzenschutzmittel	ohne Bewertung
Industrielle Schadstoffe	ohne Bewertung
Sonstige Schadstoffe	ohne Bewertung
Wasserkörperdatenblatt	
Datum	21. Dezember 2015

Abb.: Auszug aus der Objekt-Information zur WRRL Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Alexandersfeld“ (Schutzzone IIIA). Ein Überschwemmungsgebiet liegt nicht vor.²⁰

☐ **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**

Metjendorf liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, ge-

18 Umweltkarten Niedersachsen: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

19 Umweltkarten Niedersachsen: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

20 Umweltkarten Niedersachsen: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

ringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,7 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 786 mm.²¹

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage von Metjendorf im Übergang zum ländlichen Raum und ist daher lokalklimatisch durch die umgebenden Grünlandflächen und vor allem den hohen Anteil einrahmender Gehölzbestände 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 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.²²

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die Nutzung eines kleineren Pferdehofes in Siedlungsrandlage gekennzeichnet. Nördlich und östlich des Plangebietes wird das Landschaftsbild durch die Siedlungsstrukturen von Metjendorf bereits anthropogen geprägt und beeinflusst dadurch ebenfalls das Landschaftsbild des Plangebietes.

Im Süden aber insbesondere weiter im Westen schließt sich die durch Wallhecken bestimmte, halboffene Kulturlandschaft an. Die Landschaft ist überwiegend von Grün- und Ackerland geprägt. Vereinzelt sind Hofstellen und Wohngebäude in näherer Umgebung zum Plangebiet vorhanden. Unmittelbar westlich schließt das Gelände der Abwasserpumpstation an, die durch eine etwa 2 m hohe Verwallung zum Plangebiet getrennt ist.

Die Eigenart und Schönheit der Landschaft ist im Plangebiet noch weitgehend mit der in der freien Landschaft vergleichbar, insbesondere aufgrund der Grünlandnutzung und der einrahmenden Gehölzbestände. Allerdings mindert der unmittelbar angrenzende Siedlungsbereich die Sichtbeziehungen und auch der Verlauf der Ofener Bäche ist im Siedlungsbereich nicht

21 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Januar 2021)

22 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

erlebbar. Zudem schränkt die Verwallung im Westen die Sichtbeziehungen in die freie Landschaft ein.

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 als Pferdehof bewirtschaftet. Neben kleineren Stallgebäuden und Unterständen sind auch Reit- und Standplätze für Pferde angelegt, weitere Flächen werden als Grünland intensiv bewirtschaftet. Eine Wohnnutzung liegt nicht vor. Es besteht eingeschränkt Publikumsverkehr von Reitschülern etc.

In der Umgebung werden weitere Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt, es liegt aber insgesamt ein hoher Gliederungsanteil an linearen Gehölzbeständen vor. Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Im Südwesten schließt unmittelbar an das Plangebiet eine überirdische Wasser-Pumpstation an, die zum Plangebiet durch eine ca. 2 m hohe Verwallung abgeschirmt wird.

Die Straße „An den Eichen“ wird als Radweg frequentiert, Durchfahrtsverkehr besteht im Wesentlichen für Anwohner.

Der Siedlungsbereich von Metjendorf mit der Wohnsiedlung „An den Eichen“ schließt unmittelbar nördlich und östlich an das Plangebiet an.

☐ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

☐ **Derzeitiger Zustand**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Auch relevante Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

☐ **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:

- Die Planung bereitet die Bebauung bisher unversiegelter Bereiche vor. Für das Allgemeine Wohngebiet auf 7.051 m² wird eine GRZ von 0,3 (zzgl. 50%iger Versiegelung von Nebenanlagen) festgesetzt. Somit ist für die Wohnbebauung sowie der Nebenanlagen eine Versiegelung von maximal 3.173 m² zu erwarten.
- Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „An den Eichen“ und über einen Stich mit Wendeanlage in das Gebiet. Die Verkehrsfläche umfasst eine Fläche von 1.007 m², unter der Annahme, dass ca. 90 % versiegelt werden und die restliche Fläche als Verkehrsgrünfläche gestaltet wird, ist zusätzlich eine Versiegelung von rd. 906 m² anzusetzen.
- Zur randlichen Eingrünung werden entlang der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze Gehölzanpflanzungen vorgesehen.
- Die Gehölze des Wallheckenabschnittes im Osten werden als zu erhalten festgesetzt.

- Zur Ofener Bäke wird ein 5 m breiter Räumstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
- Zur Regulierung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Westen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

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.

Dieser direkte und dauerhafte Vegetations- und Lebensraumverlust wird als erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt in die Eingriffsregelung eingestellt.

Da für das Plangebiet im aktuellen Bestand bereits überwiegend eine Nutzung durch ubiquitäre Vogelarten angenommen wird, ist nach Fertigstellung der Gartenbereiche und der neu zu gestaltenden Pflanzflächen im Westen und Südwesten weiterhin ein Lebensraum für diese Vogelarten anzunehmen. Da die älteren Baumbestände auf den Wallhecken durch Erhaltfestsetzungen durch die Planung nicht unmittelbar betroffen sind, wird hier derzeit davon ausgegangen, dass die Bestände und somit auch potentiell vorkommende mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht von einer Beseitigung betroffen sind. Allerdings wird die Wallhecke durch die heranrückende Bebauung in ihrem Wert gemindert (fehlende Wechselbeziehungen und eingeschränkte Saumfunktion) und der Schutzstatus aufgehoben, so dass trotz Erhalt des Bestandes ein Ausgleich anzusetzen ist.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen im Plangebiet ermöglicht, die einen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bewirken. 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. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Planung zugrundeliegenden geringen Grundflächenzahl wird trotz des besonderen Schutzbedarfes aufgrund hoher Neubildungsraten des Gebietes keine erhebliche Beeinträchtigung angenommen. Der Oberflächenabfluss wird aufgrund der niedrigen GRZ ebenfalls nur geringfügig erhöht. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Rückhaltung im neu anzulegenden Becken im Westen des Plangebietes.

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 Erhalt der Altbäume auf den Wallhecken 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 Metjendorf wird durch die Planung weiter Richtung Westen erweitert. Da die straßenbegleitenden Gehölze auf der Wallhecke erhalten bleiben und nach Westen der Gehölzstreifen ergänzt wird, entsteht insbesondere von der Straße „An den Eichen“ bis auf die Zufahrtssituation keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die bereits im Bestand den Blick nach Westen begrenzende Verwallung reduziert zudem die Beeinträchtigung der Flächeninanspruchnahme auf das unmittelbare Plangebiet. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung auf die Landschaft wird daher nicht erwartet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Einwirkende Immissionen

Gewerbeimmissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Jedoch befindet sich westlich eine überirdische Wasser-Pumpstation, die schalltechnisch untersucht wurde. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes im Tag- wie im Nachtzeitraum im Großteil des Plangebietes eingehalten werden. Nur in einem Teilbereich im Süden des Geltungsbereiches ist durch die Überschreitung der gebietstypischen Orientierungswerte im Nachtzeitraum im 2. OG die Wohnnutzung nicht uneingeschränkt möglich, sodass passive Lärmschutzmaßnahmen (Ausrichtung der schutzbedürftigen Wohnräume, technische Maßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte) erforderlich werden.

Geruchsmissionen von umliegenden Tierhaltungsbetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben und der Pumpstation mit Ausgleichsbecken für kommunales Schmutzwasser wurden gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wird eine geruchstechnische Beeinträchtigung des Plangebietes durch den Betrieb von Tierhaltungsanlagen und der Kläranlage nicht erwartet.

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

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

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Wallhecken im Bereich des Rückhaltebeckens bleiben durch die Planung unbeeinträchtigt aber die Wallhecken an der Straße zu den Eichen zum Plangebiet verlieren durch die heranrückende Bebauung den Schutzstatus. Im Zuge der Eingriffsregelung wird für diesen Verlust eine neue Wallhecke angelegt.

Weitere Kulturgüter und sonstige, relevante Sachgüter sind nicht bekannt.

(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 bleiben durch die Planung unbeeinträchtigt und werden erhalten. Allerdings wird die Wallhecke im Süden durch die heranrückende Bebauung planungsrechtlich nicht als Schutzobjekt 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:

- Erhalt der maßgeblichen Gehölzbestände (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB):

Die Wallheckenbestände auf der südlichen Plangebietsgrenze werden innerhalb einer privaten Grünfläche als zu erhalten festgesetzt. **Abgänge sind durch Arten der Pflanzliste 1 zu ersetzen, wobei die Abgänge in gleicher Ordnung durch standortgerechte Arten der Pflanzliste 1 als Hochstämme oder Sträucher umzusetzen sind.**

Die Traufbereiche der Wallhecke im Westen werden durch die öffentliche Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zweckbestimmung Rückhaltebecken) gesichert. Eine Abwertung und Verlust des Schutzstatus als geschützter Landschaftsbestandteil ist nicht abzuleiten.

- Sicherung des Gewässerrandstreifen

Parallel der Ofener Bäke wird ein 5 m breiter Räumstreifen freigehalten und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Es ist eine extensive Nutzung des Räumstreifens mit einer maximal zwei mal jährlichen Mahd anzulegen.

- Einbindung des Wohngebietes

Durch einrahmende Pflanzmaßnahmen und durch Festlegung der Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 9 m 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, sofern die älteren Baumbestände erhalten bleiben. 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 Alexandersfeld“ (Schutzzone IIIA) 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 südwestlichen Plangebietsgrenze eine freiwachsende Laubgehölzhecke mit Pflanzgeboten (siehe Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen) gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgesehen. Die Bepflanzung auf einer privaten Grünfläche von insgesamt 469 m² erfolgt in Ergänzung der fünf bestehenden Laubbäume aus heimischen Laubgehölzen, lochversetzt und mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m, die Anpflanzung mit 5 m Breite ist eine dreireihige Anpflanzung umzusetzen. Im straßenparallelen Bereich ist auf dem noch vorhandenen Wall eine zweireihe Laubgehölzhecke, versetzt, mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu pflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Der Gewässerrandstreifen parallel der Ofener Bäke, der ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerräumstreifen ausgewiesen wird, ist in einer Breite von 5 m ist als extensiver Gewässersaum zu pflegen. Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd der Fläche umzusetzen, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Insektiziden ist unzulässig.

Am westlichen Rand des Plangebietes sind in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem bestehenden, naturnahen Regenrückhaltebecken nordwestlich des Plangebietes innerhalb der 1.863 m² großen öffentlichen Grünfläche Regenwasserrückhaltemaßnahmen umzusetzen. So ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Biotopkomplex mit naturnah gestalteten Anlagen zur Oberflächenentwässerung entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen (Regenrückhaltebecken) anzulegen. Die verbleibenden Freiflächen sind als offene, extensiv genutzte und blütenreiche Säume zu pflegen. Der Einsatz von Insektiziden und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Der Traufbereich der westlich angrenzenden Wallhecke ist zu sichern, um den Baumerhalt zu sichern und um Wurzelschädigungen durch Abtrag oder Auflast zu verhindern.

Auch der Traufbereich des Baumbestandes parallel der Straße „An den Eichen“ ist durch Rücknahme der Baugrenzen zu sichern.

Zur internen Gliederung und Durchgrünung des Gebietes ist pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche 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.

➤ Ermittlung des externen, flächenbezogenen 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.

Aufgrund der gesonderten Bewertung und Kompensation der Wallhecke wird die Beeinträchtigung durch die heranrückende Bebauung und den Zufahrtsdurchstich gesondert bilanziert (s.u.) und den betroffenen-Wallheckenabschnitten wird in der folgenden Tabelle kein Wert zugewiesen.

Die Wallhecke am westlichen Rand des Plangebiets wird durch die vorgelagerte Maßnahmenfläche gesichert und in den Maßnahmenkomplex einbezogen, eine Abwertung erfolgt demzufolge nicht.

Tab.: Bewertung des Plangebiets im Ist-Zustand.

Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Strauch-Baum-Wallhecke*	HWB	158		
Strauchbewuchs auf Wall*	HFS/HWS	118		
Baumreihe, Einzelbäume	HBA	110	3	330
Intensivgrünland	GI	4.541	2	9.082
Sonstige Weidefläche, Grasweg	GW, OVWu	3.500	1	3.500
Reitplatz /Paddock	PSR	1.130	1	1.130
Stallgebäude, Unterstand	ODL	100	0	0
Lagerfläche, unversiegelte Hofffläche	EL	1.330	1	1.330
		10.987		15.372

*: Die Kompensation der Wallheckenabwertung durch heranrückende Bebauung erfolgt gesondert s.u.

Tab.: Bewertung des Plangebiets im Planzustand.

Planung	Fläche [m²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3)	6.966		
davon max. 45 % versiegelbar (ger.)	3.135	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. PHZ)	3.671	1	3.671
mit 16 Baumpflanzungen à 10 m²	160	2	320
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.092		
davon max. 90 % versiegelbar	983	0	0
davon max. 10 % unversiegelt (z. B. GRT)	109	1	109
Private Grünfläche mit Anpflanzgebot	467		
auf Wall (Gehölzpflanzung parallel der Straße)	100*		
ergänzende Anpflanzung im Südwesten	367	3	1.101
Private Grünfläche mit Erhalt des Baumbestandes auf Wallhecke	158*		
öffentliche Grünfläche: Gewässerräumstreifen	441	2	882
Öffentliche Grünfläche mit Rückhaltung	1863		
ca. 50 % naturnahe Gestaltung	981	2	1.962
ca. 50 % intensivere Pflege	982	1	982
	10.987		9.027

*: Die Kompensation der Wallheckenabwertung durch heranrückende Bebauung erfolgt gesondert s.u.

Ermitteltes Defizit: 6.345 Werteinheiten

➤ Wallheckenbilanzierung

Durch die Planung wird der Schutzstatus der südöstlichen Wallhecke am Plangebietsrand aufgehoben. Die herangerückte Bebauung und die angrenzende Gartennutzung sind als Beeinträchtigung der Wallhecke zu bewerten. Da mittelfristig nicht mit einer Beseitigung der Wallhecke zu rechnen ist, die Funktionen der Wallhecke jedoch stark beeinträchtigt werden, ist die Wallheckenbeeinträchtigung gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland zu kompensieren. Für die Erschließung des Plangebietes ist ein Durchstich des Walles im Bereich des Strauchbestandes erforderlich.

Entsprechend der Länge der beeinträchtigten Wallheckenabschnitte ergibt sich für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 117 I folgender Bilanzierungsansatz:

- Der westliche Wallheckenabschnitt, der als Grenzwallhecke nur teilweise im Plangebiet liegt, wird durch die vorgelagerte öffentliche Grünfläche gesichert, eine Abwertung erfolgt nicht.
- Der östliche Wallheckenabschnitt umfasst auf einer Länge von rd. 50 m eine Strauch-Baum-Wallhecke mit altem Eichenbestand. Dieser wird zwar erhalten und auch der Baumtraufbereich wird durch die Rücknahme der Baugrenzen gesichert, jedoch erfolgte durch die heranrückende Bebauung eine Abwertung des Wallheckenstatus und eine Kompensation der Funktionsverluste im Verhältnis von 1:1.
- Für die Erschließung des Gebietes erfolgt ein Wallheckenverlust auf einer Länge von etwa 16 m. Betroffen ist der Abschnitt ohne Baumbestand, so dass entsprechend der Ausprägung als Strauchbestand eine Kompensation im Verhältnis von 2:1 anzusetzen ist.

Somit ergibt sich eine Wallheckenkompensation von 82 m Wallhecke, die über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland auszugleichen ist.

➤ Fazit zur Eingriffsbilanzierung

Die Bilanzierung hat ein Kompensationsdefizit von **6.345 Werteinheiten** ergeben.

Die externe Kompensation erfolgt vollständig über den „Kompensationsflächenpool Horstbüsche“ der Niedersächsischen Landesforsten.

Darüber hinaus ergibt sich ein Ausgleichserfordernis für die Wallheckenabwertung (Verlust des Schutzstatus der Wallhecken an der Straße „An den Eichen“) von 82 m. Dieser ist über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises auszugleichen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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 der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter 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 westlichen Siedlungsrand von Metjendorf. Die Siedlungserweiterung folgt dabei der Entwicklung vorangegangener Bebauungspläne entlang des Weges „An den Eichen“. Durch die offene Bauweise und Erhalt sowie Ergänzung einrahmender Gehölzstrukturen bleibt der Charakter dieses Siedlungsbereiches gewahrt. Anderweitige Konzepte wie z.B. eine höhere Verdichtung würden der Lage am Siedlungsrand entgegenstehen und werden daher nicht verfolgt. Im Rahmen der Planvorbereitung wurden zwei städtebauliche Varianten erstellt und geprüft.

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)²³
- 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 Kartenservers²⁴, des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz²⁵ und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland²⁶ 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.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiefelstede stellt den Bebauungsplan Nr. 117 I „Metjendorf - An den Eichen - Erweiterung“ auf, um der steigenden Nachfrage an Wohngrundstücken im Ortsteil Metjendorf gerecht zu werden. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 117 I wird das Baugebiet im Nordwesten vom Metjendorf in westlicher Richtung erweitert.

23 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

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

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

26 Landkreis Ammerland: Fortschreibung Landschaftsrahmenplan. Entwurf 2020.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 10.956 m² und wird derzeit als Reiterhof genutzt. Neben einem offenen Stallgebäude sind auch ein Unterstand sowie ein Reitplatz und Pferdestandflächen (Paddocks) angelegt, teilweise sind auch noch sonstige Weideflächen kartiert wurden. Eine zentrale Fläche wird als Weide genutzt (Intensivgrünland). Eingerahmt wird die Fläche im Süden parallel der Straße „An den Eichen“ von einer Wallhecke, die im Westen in einen Strauchbestand übergeht. Im Westen grenzt eine Pumpstation der EWE an, die von einem Wall abgeschirmt wird. Im Nordwesten schließt eine weitere Strauch-Baum-Wallhecke an. Im Norden besteht bereits ein naturnahes Rückhaltebecken, darüber hinaus wird die nördliche Anschlussfläche vom Verlauf der Ofener Bäke bestimmt, an die sich der bisherige Siedlungsrand anschließt.

Neben der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und der Erschließung werden zum einen private Grünflächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Gewässerunterhaltung ausgewiesen, zum anderen eine öffentliche Grünfläche zur Umsetzung von wasserbaulichen Rückhaltemaßnahmen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

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 **6.345 Werteinheiten** ermittelt. Die Beeinträchtigung der Wallhecke parallel der Straße ist gesondert auszugleichen.

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 mehrjährig genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, sind die Altbaumbestände zu erhalten. Darüber hinaus wird angenommen, dass für Vogelarten, die jährlich ihre Nester neu bauen, im räumlich funktionalen Zusammenhang hinreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen. Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Februar 2020
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- Umweltkarten Niedersachsen: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreis Ammerland: Fortschreibung Landschaftsrahmenplan. Entwurf 2020.
- uppenkampundpartner GmbH (23.02.2021): Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 117 I der Gemeinde Wiefelstede. Nr. 105 1524 20. Hamburg, 24 S. + Anhang.
- uppenkampundpartner GmbH (03.03.2021): Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 117 I „Metjendorf, An den Eichen - Erweiterung“ in Wiefelstede. Nr. G 104 1537 20. Hamburg, 36 S. + Anhang.
- Entwässerungskonzept, Ing-Büro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, 01.09.2021
-

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 von Stallgebäuden und einem Unterstand.
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 westlichen Siedlungsrand von Metjendorf vor. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Gehölzanpflanzung vorgesehen, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erfolgen auf Flächen im Westen des Plangebietes. 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. Die Pumpstation im Westen ist zu beachten, teilweise ergibt sich daraus das Erfordernis von passiven Schallschutzmaßnahmen. 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 Be- lange des Umweltschutzes einschließ- lich des Naturschutzes und der Land- schaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschrei-	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 mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche 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. Rückhaltung erforderlich.
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 Grünlandflächen mit klimaausgleichender Funktion. Aufgrund der Kleinflächigkeit und Pflanzung von Gehölzbeständen werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Das Allgemeine Wohngebiet ist die Erweiterung des angrenzenden Siedlungsrandes. Durch die randliche Eingrünung und den Erhalt des Wallheckengehölzes ist 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 über 3 km entfernt. 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 sonstige Sachgüter	x x	x o	o o	o o	o o	x o	x o	x o	x o	x o	o o	x x	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche

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	
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über vorhandene Straße: „An den Eichen“.
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 unmittelbare 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	

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen