

Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 153

„Metjendorf, An der Ofener Bäke“

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.....	2
1.6	Sonstige Planungen der Gemeinde	6
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	10
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
3.2	Relevante Abwägungsbelange	32
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	32
3.2.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	33
3.2.3	Verkehrliche Belange	34
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	37
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft.....	40
3.2.6	Belange der Landwirtschaft	42
3.2.7	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000	43
3.2.8	Klimaschutz.....	47
3.2.9	Denkmalschutz.....	48
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	48
4.1	Art der baulichen Nutzung	48
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	49
4.3	Bauweise / Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	49
4.4	Mindestgrundstücksgröße	50
4.5	Begrenzung der Wohneinheiten	50
4.6	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	50
4.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	50
4.8	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO	51
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	53
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	53
5.2	Ver- und Entsorgung	53
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	55

TEIL II:	UMWELTBERICHT	56
1.	EINLEITUNG	56
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	56
1.2	Ziele des Umweltschutzes	57
1.2.1	Ziele der Raumordnung	57
1.2.2	Natura 2000 und sonstige Schutzgebiete	57
1.2.3	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	58
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes.....	60
1.3.1	Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet.....	62
1.3.2	Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG	63
1.3.3	Artenschutzrechtliches Fazit.....	65
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	65
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	66
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	66
2.1.2	Fläche und Boden	70
2.1.3	Wasser	71
2.1.4	Klima und Luft	73
2.1.5	Landschaft.....	73
2.1.6	Mensch.....	74
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	74
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	75
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	75
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	76
2.2.1	Auswirkungen auf Fläche und Boden	77
2.2.2	Auswirkungen auf Wasser	77
2.2.3	Auswirkungen auf Klima und Luft	77
2.2.4	Auswirkungen auf die Landschaft.....	78
2.2.5	Auswirkungen auf den Menschen.....	78
2.2.6	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	79
2.2.7	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	79
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	79
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	79
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	81
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	84
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	84

2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	85
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	85
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	85
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	86
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	87
	ANLAGE: BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN.....	94

Anlagen:

Bestandsplan Biotoptypen

Städtebauliches Konzept

Gutachten/fachgutachterliche Stellungnahmen:

Verkehr: IRS Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdthelm, Obernstraße 8, 26316 Varel, Verkehrsuntersuchung, Projekt Nr. 0137 Stand vom 03.09.2021, Stellungnahmen vom 03.02.2022 und vom 08.02.2022

Verkehrslärm: Schalltechnisches Gutachten der Firma Itap, Marie Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, zum Bebauungsplan Nr. 29 II, Projekt Nr. 3188-18-a-jb, Stand 09.08.2018

Gewerbelärm: Schalltechnisches Gutachten der Firma Itap, Marie Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, zum Vorhaben Baumschulenweg 4-6, Projekt Nr. 1787-11.rem vom 07.09.2011

Geruchsimmissionen: Immissionsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zum Bebauungsplan Nr. 153 vom 02.08.2021

Fauna: faunistisches Gutachten, NWP Planungsgesellschaft, Escher Weg 1, 26121 Oldenburg vom 12.12.2021

Entwässerung: Ing.-Büro Heinzelmann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, April und Juni 2022

Konzept zur Renaturierung der Ofener Bäke im Auftrag der Haaren Wasseracht, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co KG, Wilhelm-Geiler-Straße 7, 26655 Westerstede, Konzept vom Juni 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. 153 „Metjendorf, An der Ofener Bäke“ im Ortsteil Metjendorf die Siedlungsflächen im Nordwesten zu erweitern, um auf einer Fläche von rd. 3,7 ha Wohngrundstücke zu schaffen und eine Kindertagesstätte anzusiedeln.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 153 „Metjendorf, An der Ofener Bäke“ 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 am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Metjendorf und ist im Westen durch die Ofener Bäke und den Metjenweg begrenzt. Im Süden erfolgt die Begrenzung durch die Siedlung am Rosenkamp. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Siedlungsflächen Kornblumenstraße und Schulweg. Im Norden erfolgt die Begrenzung durch die nördliche Grenze des Schulwegs. Die genaue Lage des Geltungsbereiches sowie des entsprechenden Flurstückes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich als Grünlandfläche dar und ist im Norden und Osten durch Gehölzstrukturen eingerahmt. Die am östlichen Rand gelegenen Gehölzstrukturen gehören zu den geschützten Wallhecken. Im Westen grenzt der Metjenweg mit einer Baumreihe an. Im Süden befinden sich ein Graben und einige markante Einzelbäume. Bei den östlich angrenzenden Siedlungsflächen sind sowohl Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern als auch Grundstücke mit verdichteten Bauformen wie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Im Süden grenzen Grundstücke mit Einzelhäusern und Reihenhäusern an. Auf der Westseite des Metjenwegs sind einzelne Wohngrundstücke, ein Drogeriemarkt und eine ehemalige Hofstelle vorhanden.

Im Weiteren westlichen und nördlichen Umfeld des Plangebietes sind neben landwirtschaftlichen Nutzflächen einzelne Grundstücke im Außenbereich, eine gewerbliche Nutzung und eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Das östliche und südliche Umfeld des Plangebietes ist durch Siedlungsflächen geprägt. Überwiegend sind Wohnnutzungen vorhanden. In Richtung Ortsdurchfahrt durchmischt sich die Wohnnutzung mit Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, die zum zentralen Versorgungsbereich gehören.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➤ Bundes-Raumordnungsprogramm

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre, wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von §17 Raumordnungsgesetz (ROG) der „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt. Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen. Im Zuge dessen sind für die Planungen die Auswirkungen für drei Hochwasserszenarien zu prüfen:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem})
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung der Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete in Hinblick auf den Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten¹ ergab, dass das Plangebiet von den Hochwasserereignissen 1) -3) in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergeben sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien Betroffenheiten. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

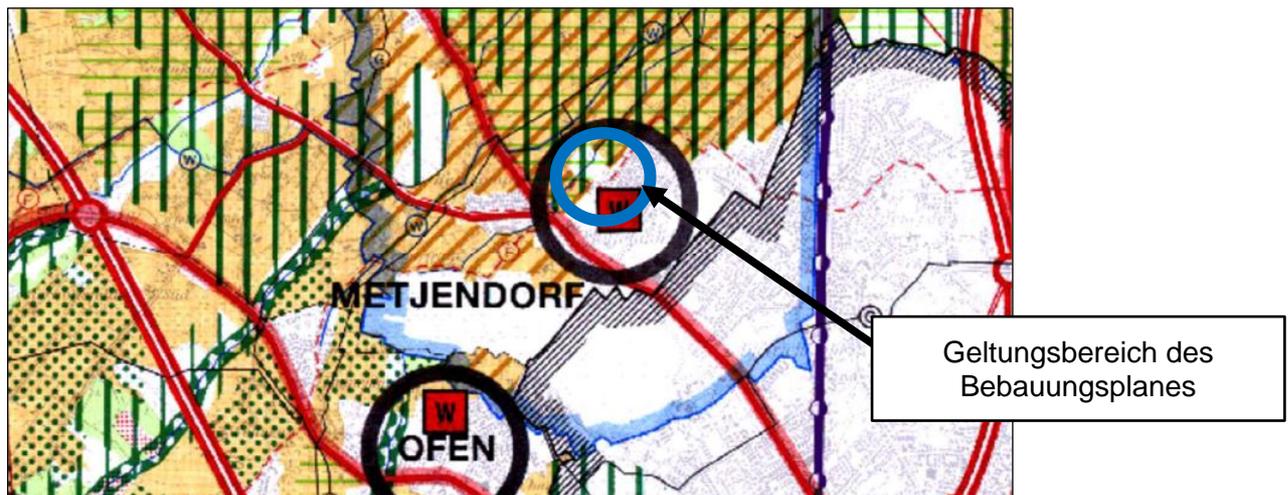
➤ Landesraumordnungsprogramm

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.

1 Niedersächsische Umweltkarten: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hochwasserschutz&bgLayer=TopographieGrau&catalogNodes=&layers=Ueberschwemmungsgebiete_Verordnungsflaechen_Bremen_HWS,Ueberschwemmungsgebiete_Verordnungsflaechen_Niedersachsen_HWS,Risikogebiete_ausserhalb_von_Ueberschwemmungsgebieten_78b_WHG_HWS&E=450335.07&N=5865928.05&zoom=6 (Zugriff: September 2021)

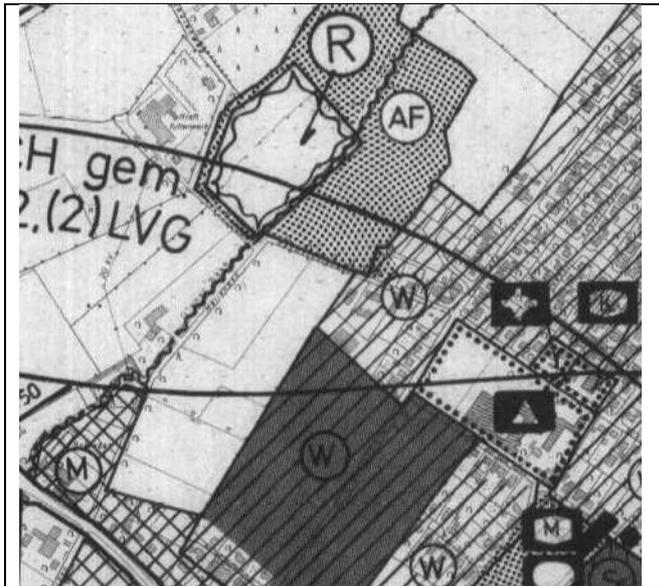
➤ Regionales Raumordnungsprogramm

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 in einem 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, für Natur und Landschaft sowie für die Erholung ausgewiesen. Durch das Plangebiet verläuft ein regional bedeutsamer 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 angrenzenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft mit keiner weiteren Darstellung belegt. In östlicher Richtung sind Wohnbauflächen dargestellt. In südlicher Richtung befinden sich gemischte Bauflächen.



Auszug aus dem FNP

Mit den derzeitigen Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 153 „Metjendorf, An der Ofener Bäke“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen eines Wohngebietes angepasst und als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Im südlichen Abschnitt wird eine Gemeinbedarfsfläche zur Ansiedlung der Kindertagesstätte vorbereitet.

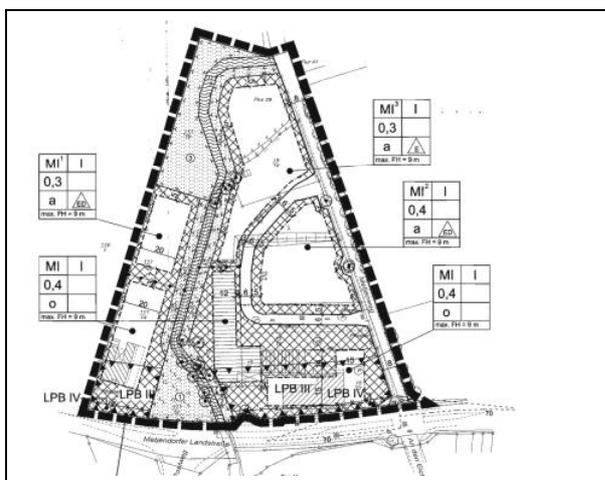
Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Teilfläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung AF = Ausgleichsfläche dargestellt. Die Umsetzung als Ausgleichsfläche ist jedoch nicht erfolgt und auch nicht vorgesehen. Mit der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch diese Fläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt sichern.

➤ **Bebauungspläne**

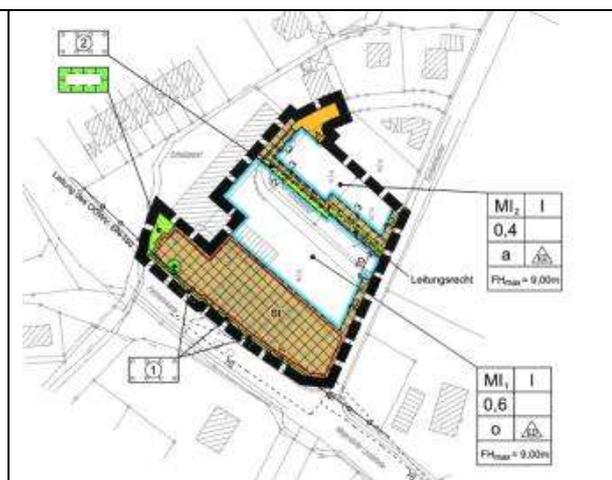


B-Plan Nr. 78 „Mühlengrund“

Im östlichen Anschluss an das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 78 aus dem Jahr 1992. Hier ist im südlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, maximal zwei Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Im Nordosten wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 für einen Teil des Mischgebietes eine Zweckbestimmung zur Unterbringung besonderer Wohnformen (sozialen Zwecken dienende Anlagen) festgesetzt. Durch die 4. Änderung wurden direkt an die L 824 ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, zwei Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Nördlich davon gilt ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, zwei Vollgeschossen und offener Bauweise.

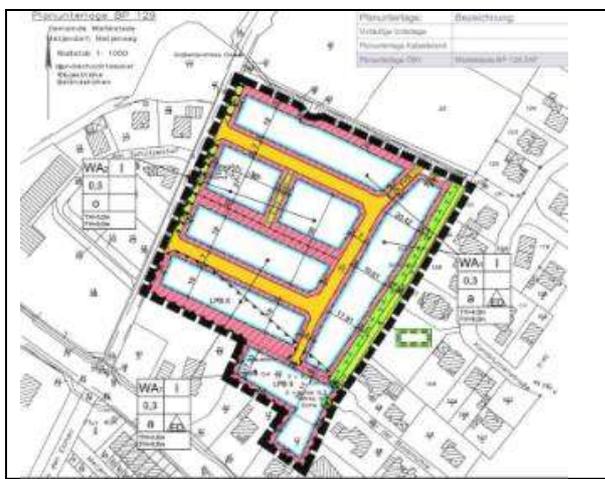


B-Plan Nr. 114



B-Plan Nr. 114, 4. Änderung

Südlich des Plangebietes, auf der Westseite des Metjenwegs, gilt der Bebauungsplan Nr. 114 mit der Ausweisung von Mischgebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 in eingeschossiger offener und abweichender Bauweise. Für einen Teilbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 114, 4. Änderung. Dieser weist Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 in eingeschossiger Bauweise aus.



B-Plan Nr. 129

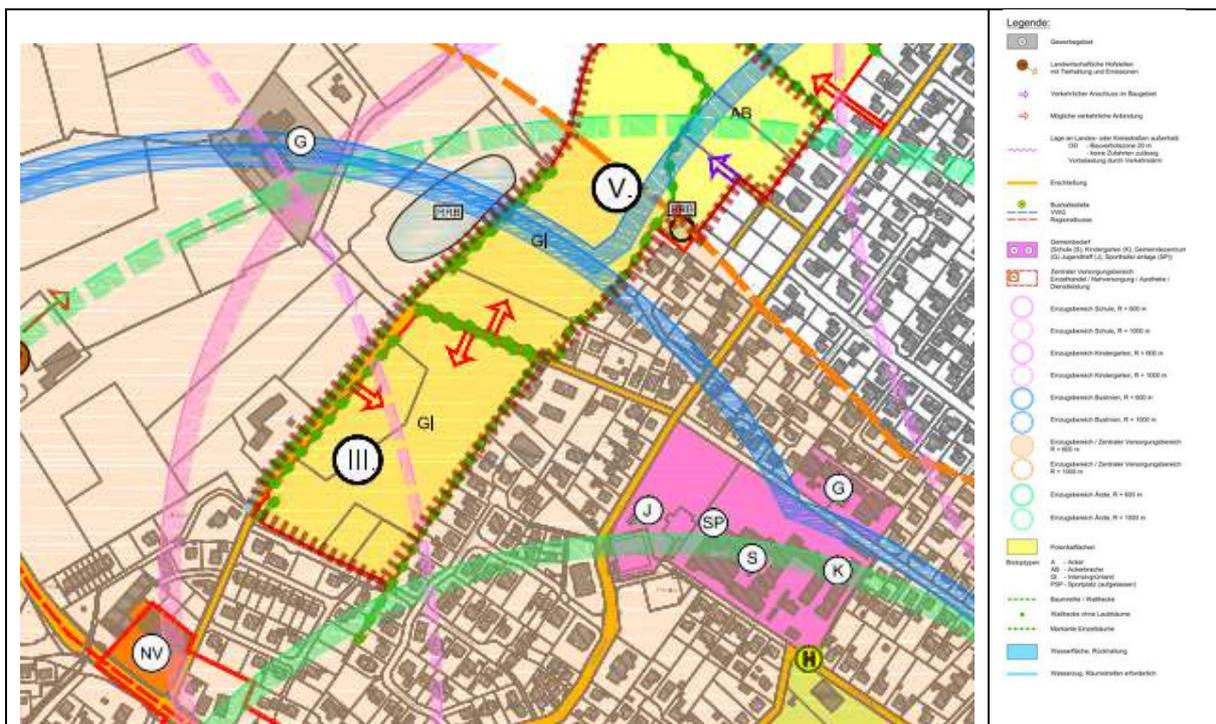
Der Bebauungsplan Nr. 129 liegt auf der Ostseite des Metjenwegs und weist Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in eingeschossiger abweichender Bauweise aus.

1.6 Sonstige Planungen der Gemeinde

➤ Entwicklungsstudie Metjendorf

Die Gemeinde hat im März 1999 eine Entwicklungsstudie für den Ortsteil Metjendorf erstellt. Dort wurden die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils Metjendorf untersucht und potentielle Siedlungsflächen ausgewiesen. Die Flächen wurden größtenteils als Bauflächen entwickelt oder stehen nicht zur Verfügung. Die Entwicklungsstudie wurde 2016 fortgeschrieben und durch den Rat am 13.06.2016 beschlossen, um Potentiale für den anstehenden Wohnraumbedarf aufzuzeigen. Die Flächen des Plangebiets gehört zu der Potentialfläche III; diese ist als gut geeignet für eine Wohnbauentwicklung eingestuft worden.

Die Anbindung durch die Gemeindestraße Metjenweg und Schulweg wurden positiv bewertet, der Ausbau wurde als ausreichend beurteilt. Innerhalb des fußläufigen Radius von 600 m sind Einrichtungen der Nahversorgung und der zentraler Versorgungsbereich sowie die Grundschule vorhanden. Eine Versorgung mit Ärzten befindet sich innerhalb eines Radius von 1000 m. Der bestehende Kindergarten am Schulweg liegt innerhalb einer Entfernung von 600 m. Der geplante neue Kindergarten liegt innerhalb des Plangebietes. Auch eine Haltestelle der Hauptlinie für den ÖPNV der Bedienungslinie 1 (Regionalbuslinie) liegt im 600 m Bereich.



➤ 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.

Seit 2009 wurde im Grundzentrum Metjendorf durch Bauleitplanungen folgender Bedarf gedeckt (Stand Mai 2021):

Ortsteil	B-Plan Nr.	Jahr	Bruttowohnbauland
Metjendorf	1. And. BPlan 131	2010	0,25 ha
Metjendorf	2. And. BPlan 130	2012	0,42 ha
Metjendorf	4. And. BPlan 78	2016	0,25 ha
Heidkamp	BPlan 29 I	2017	1,20 ha
Metjendorf	BPlan 103 I	2017	2,40 ha
Heidkamp	BPlan 29 II	2019	2,20 ha
Metjendorf	BPlan 33A	2020	0,59 ha
Metjendorf	BPlan 117I, 76II	Aufstellung	1,10+1,0 ha
Gesamt			9,41 ha

Eine aktuellere Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung geht von einem Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2012 bis 2030 von 11,3 % aus. Hieraus würde sich Bruttowohnbaulandbedarf bis 2030 in Höhe von 75,04 ha ergeben. Der Anteil für das Grundzentrum Metjendorf würde sich damit auf 30,01 ha erhöhen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortsteil Metjendorf ist nach dem regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Ammerland als Grundzentrum eingestuft und mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten versehen. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen, die sich aus dem demographischen Wandel und dem starken Zuzug für den Landkreis Ammerland ergeben, wurde 2019 ein Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland² erarbeitet. Der Landkreis zeichnet sich aufgrund der Altersstruktur und positiven Bevölkerungsentwicklung durch eine hohe Bautätigkeit aus. Trotzdem ist der Wohnungsmarkt in den Gemeinden des Landkreises angespannt. Das Wohnungsangebot in erster Linie durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Der Anteil an kleinen Wohnungen ist in der Gemeinde Wiefelstede mit 6 % im Vergleich zu den übrigen Ammerland-Gemeinden (ausgenommen Apen) relativ gering. Die Gemeinde Wiefelstede hat mit 10,6 % den stärksten Bevölkerungsanstieg im Landkreis Ammerland zu verzeichnen. Dieses ist unter anderem auf die gute Verkehrsanbindung nach Oldenburg zurückzuführen. Für die Gemeinde Wiefelstede ist im Wohnraumversorgungskonzept bis zum Jahr 2035 ein Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um von 4,3 % prognostiziert worden.

Dieses entspricht in etwa dem Durchschnitt im Landkreis. Für Wiefelstede wurde ein Bedarf nach neuen Wohnungen bis zum Jahr 2035 von 990 Wohnungen (800 Einfamilienhäuser und 190 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) prognostiziert. Nach den Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes ist zur langfristigen Sicherung von Wohnraum ergänzend zur Innenentwicklung auch die Erschließung von Neubauf Flächen erforderlich. Diese Prognose des Wohnraumversorgungskonzeptes wird auch durch die aktuelle Marktlage in der Gemeinde Wiefelstede bestätigt.

² GEWOS, Institut für Stadt- Regional- und Wohnforschung GmbH Hamburg 2019

Im Rahmen der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser im Baugebiet „Heidkamp-Nord“ des Ortsteiles Metjendorf sind insgesamt 200 Bewerbungen eingegangen. Der Nachfrage stand ein Angebot von 18 Grundstücken gegenüber. Daraus wird deutlich, dass weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken im Grundzentrum Metjendorf besteht.

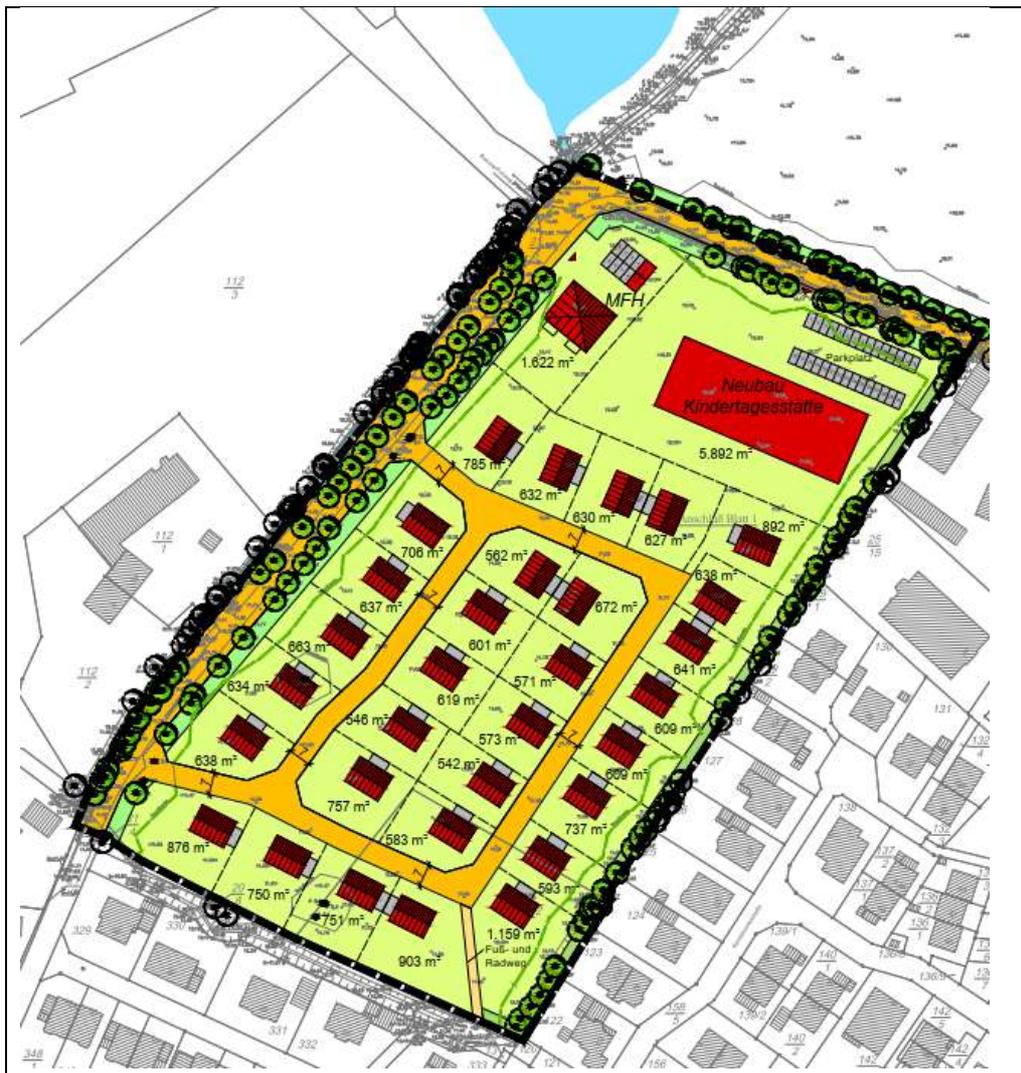
Die Gemeinde hat die Absicht, vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen zu schaffen. Zielsetzung der Planung ist ein Neubaugebiet zur Deckung des Bedarfs nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und anteilig des Bedarfs nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des künftigen Neubaugebietes soll auch eine neue Kindertagesstätte an zentraler Stelle angesiedelt werden. Diese ersetzt den bestehenden Kindergarten am Schulweg und kann aufgrund der zentralen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung über den Schulweg sowohl den Bedarf aus den Bestandsgebieten als auch aus den Neubaugebieten decken.

Hierzu soll zunächst die Potentialfläche III in einer Größe von ca. 3,7 ha aus der Entwicklungsstudie Metjendorf entwickelt werden, um den kurzfristig anstehenden Bedarf nach Wohngrundstücken zu decken. Langfristig sollen auch Flächen nördlich des Schulwegs als Bauland entwickelt werden.

Die Potentialfläche III ist insbesondere aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung (Erschließung und ÖPNV), der Nähe zur Infrastruktur (Nahversorgung, Dienstleistungen, Kindergarten, Schule) für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet. In fußläufiger Entfernung mit einem Radius bis zu 600 m zum geplanten Baugebiet sind Gemeinschaftsflächen (Sport- und Freizeitzentrum und die Außen- und Freizeitfläche beim CASA) sowie verschiedene Freizeiteinrichtungen (Mehrgenerationenhaus, Kinderbücherei, Mehrzweckgebäude) vorhanden. In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Grundschule, zwei Sporthallen, Tennis- und Fußballplätze, ein Marktplatz, ein DFB-Minifußballfeld, eine Sommer-Eisstockschießbahn, Outdoor-Trimmgeräte, eine Scaterbahn, ein Basketballfeld, eine Kletterwand, ein Pavillon und weitere Spielgeräte). Außerhalb des Schulbetriebes steht außerdem der Schulhof der Grundschule zur Verfügung.

Zur Aufteilung der Potentialfläche III wurde ein städtebauliches Konzept erstellt.

Im Plangebiet sind 31 Grundstücke für Einzelhäuser und ein Grundstück für Mehrfamilienhäuser sowie die Fläche für den Neubau einer Kindertagesstätte vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit Anbindung an den auszubauenden Metjenweg. In Richtung Südosten ist eine fußläufige Verbindung zu den vorhandenen Siedlungsflächen vorgesehen. Die Grundstücke für die Einfamilienhäuser sind in unterschiedlichen Größen von ca. 600 m² bis ca. 950 m² parzelliert und können sowohl den Bedarf nach kleineren als auch nach größeren Grundstücken decken. Das städtebauliche Konzept zeigt überwiegend Grundstücke mit Einzelhäusern auf. Um ein flächensparendes Bauen zu ermöglichen, sind jedoch auch kleinere Grundstücke mit Doppelhäusern möglich.



➤ **Städtebauliches Konzept (Quelle: NWP; Stand: April 2022).**

Westlich des Plangebietes befindet sich die Ofener Bäke, für deren Verlauf zukünftig eine Renaturierung vorgesehen ist. Diese Maßnahme, die zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden soll, erfordert in Teilbereichen eine Profilaufweitung sowie öffentliche Unterhaltungs- und Entwicklungstreifen, die als Wanderweg mit wassergebundener Wegedecke angelegt werden sollen. Im Plangebiet wird der künftige Unterhaltungs- und Entwicklungstreifen in die öffentliche Verkehrsfläche des Metjenweges integriert.

Zum Schutz der Naturräume werden die Gehölzbestände einschließlich der Kronentraufbereiche soweit möglich erhalten. Wallheckendurchbrüche werden, soweit möglich vermieden, so dass wertvolle Biotopverbunde erhalten bleiben. Sofern die heranrückende Bebauung an schützenswerte Wallhecken angrenzt, wird der Schutzstatus aufgehoben und kompensiert. Die überbaubaren Flächen werden zur Berücksichtigung der Kronentraufbereiche der Wallhecken und wertgebenden Baumbestände soweit wie möglich zurückgenommen.

Zudem erfolgte eine umfangreiche faunistische Untersuchung von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien. Im Ergebnis dieser Untersuchung ergaben sich keine Planungshindernisse.

Die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet erfordert den Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung und Kompensationsmaßnahmen. Die Oberflächenentwässerung wird auf das westlich angrenzende Regenrückhaltebecken und die Ofener Bäke ausgerichtet. Die Kompensation erfolgt unter anderem durch die Neuanlage einer Obstbaumwiese am Ostkamp und im weiteren Verfahren nachgewiesen.

Zur Realisierung der mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 „Metjendorf, An der Ofener Bäke“ verbundenen Planungsziele werden im Rahmen der 135. Flächennutzungsplanänderung die Darstellungen des FNP angepasst. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Das Anknüpfen an den bestehenden Siedlungsbe- reich unterstreicht die Zugehörigkeit des neuen Wohngebietes zum Siedlungsgebiet von Met- jendorf 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 hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen nach dem Aufstellungsbeschluss

Nachdem Aufstellungsbeschluss wurden von den Bürgern bereits erste Einwendungen durch Stellungnahmen und eine Petition vorgebracht. Die Bedenken richteten sich unter anderem gegen den zusätzlichen Durchgangsverkehr auf dem Schulweg. Die Bürger befürchteten Einschränkungen der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere aber für die Kinder und Jugendlichen auf ihrem Weg zur Schule, zur Kindertagesstätte und zu den Freizeiteinrichtungen. Angeregt wurde daher die Rückstufung des Schulwegs auf eine Sackgasse. Hierzu wurde bereits die Verkehrssicherheitskommission des Landkreises Ammerland um Stellungnahme gebeten. Zudem erfolgt die Überprüfung in einem Verkehrsgutachten, dass zwischenzeitlich fertiggestellt und in die Abwägung eingestellt wurde.

Weitere Bedenken wurden gegen die mit einer Siedlungsentwicklung verbundenen Auswirkungen durch die Zunahme des Verkehrs, durch den Eingriff in Natur und Landschaft und den mangelnden Ausgleich vor Ort sowie insbesondere gegen die Auswirkungen auf die heimische Tierwelt vorgetragen. Bedenken bestehen auch gegen das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Pohlstraße und dem Ilexweg. Es besteht der Wunsch, innerörtliche begrünte Freiflächen zu erhalten. Auch wurde vorgeschlagen, gewerbliche Betriebe auszusiedeln und diese Flächen in Wohnbauflächen umzuwandeln.

Die Gemeinde hat die Einwendungen im Rahmen einer sachgerechten Abwägung geprüft und das städtebauliche Konzept geändert. Zunächst soll in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan 153) nur der Bereich südlich des Schulwegs als Bauland entwickelt werden. In der vorbereitenden Bauleitplanung (135. FNP-Änderung) sollen auch Flächen nördlich des Schulweges als Wohnbauflächen und gleichzeitig Flächen entlang der Bäke als Flächen für die Naherholung dargestellt werden.

Zur Beurteilung der naturräumlichen Belange wurde ein Gutachten zur Fauna eingeholt und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis ergeben sich keine Planungshindernisse.

Zudem wurde die Befürchtung geäußert, dass für das große Baugebiet die Infrastruktur, insbesondere Schule und Kindergarten, nicht ausreichen. Mit Änderung des städtebaulichen Konzeptes werden zunächst nur ca. 31 Grundstücke geschaffen, sodass die soziale Infrastruktur ausreichend ist. Für die Grundschule Metjendorf war aufgrund der in den letzten Jahren rückläufigen Schülerzahlen zu erwarten, dass diese teilweise auf eine Zweizügigkeit zusteuern würde. Dieser Trend wurde unter anderem durch die Siedlungsentwicklung im Süden der Ortschaft aufgehalten. Derzeit erfolgt die Beschulung in einer Vierzügigkeit. Auch in den kommenden Jahren wird die Grundschule Metjendorf in der Regel vierzünftig geführt werden, sodass von einer ausreichenden Versorgung auszugehen ist. In Bezug auf die Betreuung von Kleinkindern ist aufgrund der aktuellen Geburtenzahlen im Gemeindesüden laut Statistik des Bürgerbüros eindeutig ein Geburtenrückgang bzw. Rückgang der Kinderzahlen von ca. 1/3 erkennbar. Hinsichtlich der Bedarfsberechnung Kindertagesbetreuung des Fachbereichs Arbeit, Familie und Soziales (Stand 01.04.2021) ist daher deutlich davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren Kinder aus weiteren Baugebieten gut versorgt werden können und man dem Rechtsanspruch auf Kindertagesbetreuung gerecht werden kann. Zudem wird durch die im Plangebiet vorgesehene Kindertagesstätte ein Standort für die Kinderbetreuung planungsrechtlich gesichert.

Ergebnis der Bürgerinformationsveranstaltung und Stellungnahmen

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. In der Veranstaltung wurden von den Bürgern Anregungen und Bedenken zum Verkehr wie die Zunahme durch das Baugebiet, die Erschließung des Gebietes über den Metjenweg, die Anbindung des Plangebietes an den Schulweg und den Ilexweg vorgebracht. Insbesondere der Schulweg muss sicher gestaltet werden. Es wurden spezielle Fragen zum Verkehrsgutachten gestellt, zu denen der anwesende Gutachter Stellung nehmen konnte. Zudem wurde die Oberflächenentwässerung kritisch gesehen. Auch hier konnten Fragen direkt von dem anwesenden Gutachter beantwortet werden. Weitere Fragen Bedenken betreffen die Kapazitäten der sozialen Infrastruktur und die an den Altbestand heranrückende Bebauung. Es wurde in Frage gestellt, ob nicht eine abschnittsweise Entwicklung und eine Reduzierung des Baugebietes besser ist. Die Anregungen und Bedenken decken sich mit den im Nachgang zur Veranstaltung eingegangenen Stellungnahmen; auf die Abwägung wird entsprechend verwiesen.

Im Nachgang zur Veranstaltung sind 15 Stellungnahmen von privater Seite eingegangen. Größtenteils wurden Bedenken gegen die Planung geäußert. Es gibt jedoch auch Stellungnahmen, in denen das Baugebiet aufgrund des anstehenden und eigenen Bedarfs begrüßt wird.

Die Abwägung zu den privaten Stellungnahmen wird hier zusammengefasst nach Themenbereichen dargelegt.

Standort /Bedarf/ Innenentwicklung

- *Seitens der Einwender wird die Schaffung von zentralen Bauplätzen in dieser Größenordnung des Baugebietes bemängelt und eine dezentrale Entwicklung von Baugebieten bevorzugt. Das Plangebiet sollte deutlich verkleinert werden. Es sollte Rücksicht auf den dörflichen Charakter genommen werden.*
- *In diesem Zusammenhang wird auch die Möglichkeit der Schaffung von Bauplätzen im Rahmen der Innenentwicklung eingeräumt und auf aktuelle Planverfahren zur Innenentwicklung hingewiesen. In einer Stellungnahme wird eine bauliche Entwicklung westlich des geplanten Kindergartens angeregt.*
- *Auch der Standort der Mehrfamilienhäuser und des neuen Kindergartens wird hinterfragt bzw. ein Alternativstandort angeregt.*
- *Weiterhin wurde angeregt, parallel zur Bauzeile am Rosenkamp eine Obstbaumwiese anzulegen.*

Der **Standort** des Plangebiets gehört zu Potentialflächen III des von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes und ist als gut geeignet für eine Wohnbauentwicklung eingestuft worden sind.

Der Planbereich ist bereits durch großräumige Wohnbauflächen vorbelastet. Dabei handelt es sich um typische zentrale Siedlungsstrukturen sowohl mit Einzel- und Doppelhäusern als abschnittsweise mit verdichteten Bauformen wie Mehrfamilienhäusern. Typisch dörfliche Strukturen mit Wohnlagen im Außenbereich sind hier nicht vorhanden.

Das für die Bauleitplanung erstellte Verkehrsgutachten hat ergeben, dass aus verkehrlicher Sicht – bei Bedarf mit Maßnahmen zur Optimierung, eine Entwicklung von Wohnbauflächen in dem geplanten Umfang möglich ist. Aufgrund der Einbindung der Baugrundstücke in die vorhandenen und zu erhaltenden naturräumlichen Bestandteile wie Baumreihen und Wallhecken sowie die randliche Ofener Bäke, die im Zuge der Renaturierung als Naherholungsraum zur Verfügung steht, bietet das Plangebiet eine hohe Wohnqualität. Auch die Nähe zu sozialer Infrastruktur wie Kindergarten, Schule und Sportplätzen sowie zum zentralen Versorgungsbereich an der Metjendorfer Landstraße unterstützt die hohe Wohnqualität im Plangebiet. Die verkehrliche Infrastruktur durch Anbindung an den Metjenweg und den Schulweg ist als positiv zu bewerten. Zudem besteht über die Metjendorfer Landstraße eine gute Anbindung an das Grundzentrum Wiefelstede und das Oberzentrum Oldenburg sowie an die Autobahnen A 28 und A 29. Auch eine ÖPNV-Anbindung ist vorhanden. Damit ist das Plangebiet gut in die regionale und überregionale Erschließung eingebunden.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind von der Gemeinde beschlossen städtebaulichen Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen. Die mit dieser Planung vorgesehene Entwicklung von Wohnbauflächen am westlichen Siedlungsrand entspricht dem von der Gemeinde Wiefelstede gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Entwicklungskonzept (Fortschreibung Entwicklungsstudie Metjendorf, Standortüberprüfung von potentiellen Siedlungsflächen, Stand Januar 2016). Daher soll die Potentialfläche III als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Westen ist durch die Ofener Bäke mit geplanter Renaturierung eingeschränkt und nicht Ziel der Planung und entspricht auch nicht dem Entwicklungskonzept.

Die Hinweise zur **Innenentwicklung** werden zur Kenntnis genommen. Durch die sich in der Planung befindlichen Baugebieten können ca. 31 Bauplätze in Einfamilienhäusern und ca. 60 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden (An den Eichen 12 EFH, Tennisplatz 4 EFH und 30 W in MFH, Kuhlmanngelände 30 W in MFH, Ammerlandstraße 15 EFH).

Grundlagen für die **Bedarfsermittlung** sind das gesamträumliche Zielkonzept für die Gemeinde Wiefelstede aus dem Jahre 2013 und Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland aus dem Jahre 2019. Im Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland aus dem Jahre 2019 wurde für die Gemeinde Wiefelstede bis zum Jahr 2035 ein Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um von 4,3 % und ein Bedarf nach neuen Wohnungen bis zum Jahr 2035 von 990 Wohnungen (800 Einfamilienhäuser und 190 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) prognostiziert. Bis zum Jahr 2025 ist bereits ein Bedarf von 590 Wohnungen (460 Einfamilienhäuser und 130 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) zu erwarten. Bei einer gleichmäßigen Verteilung auf die Grundzentren ergibt sich für Metjendorf **bis zum Jahr 2025 ein Bedarf von 230 Einfamilienhäusern und 65 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**. Daraus wird deutlich, dass der anstehende Bedarf nicht ausschließlich mit Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Nach den Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes ist zur langfristigen Sicherung von Wohnraum ergänzend zur Innenentwicklung auch die Erschließung von Neubauflächen erforderlich. Die Prognose des Wohnraumversorgungskonzeptes wird auch durch die aktuelle Marktlage in der Gemeinde Wiefelstede bestätigt. **Zu den detaillierten Ausführungen wird auf Kapitel 1.6 und Kapitel 2 verwiesen.**

Die Gemeinde hat daher die Absicht, vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen östlich der Ofener Bäke und südlich des Schulweges zu schaffen. Die planungsrechtliche Absicherung des Baugebietes Nr. 153 mit rd. 31 Grundstücken für Einfamilienhäuser und einem Grundstück für Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohnungen trägt dem prognostizierten Bedarf Rechnung. Mit den Wohnungen aus der Innenentwicklung kann der Bedarf nach Mehrfamilienhäusern (60+8 = 68 Wohnungen) kurzfristig gedeckt werden. Der kurzfristige Bedarf nach Einfamilienhäusern kann mit den Maßnahmen der Innenentwicklung und mit den Baugebiet an der Ofener Bäke (31+31= 62 Grundstücke) teilweise gedeckt werden.

Die Anregung einer grundsätzlichen Verkleinerung des Baugebietes wurde berücksichtigt. Durch die Änderung des städtebaulichen Konzeptes ergibt sich eine Reduzierung der Baugrundstücke von bisher ca. 102 auf ca. 31 Grundstücke.

Die Gemeinde verbleibt bei ihrem bisherigen **Standort für die Mehrfamilienhäuser**, da von dem Standort an der Schulstraße die soziale Infrastruktur wie Kindergarten und Schule auf kurzem Wege erreichbar ist und darüber hinaus eine kurze Anbindung an den künftigen Naherholungsbereich an der renaturierten Ofener Bäke möglich ist. Ebenso bleibt der Standort für den Kindergarten unverändert.

Die von den Einwendern angeregte Festsetzung einer Obstbaumwiese nördlich der Bebauung am Rosenkamp wird nicht berücksichtigt, da vorrangiges Ziel die Schaffung von Bauplätzen und die Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung ist. Die überbaubaren Flächen halten jedoch zu den Grundstücken am Rosenkamp einen Abstand von 9 m ein, sodass von der Grundstücksgrenze einschließlich des vorhandenen Grabens ein Mindestabstand von mindestens 18 m zur Neubebauung besteht.

Natur und Landschaft, Naherholung, Klimaschutz

- *Es wird ein rücksichtsvollerer Umgang mit Natur und Landschaft empfohlen. Auch wenn der Bedarf da ist, sollte man rücksichtsvoller mit dem Bestand umgehen, daher sollte in erster Linie der Bereich um das Rückhaltebecken aufgewertet werden, um den jetzigen Charakter eines Naherholungsgebiets zu bestärken. Gerade das Gebiet rund um die „Ofener Bäke“ sowie die umliegenden Felder und Wiesen werden von vielen Anwohnern als Naherholungsgebiet für Spaziergänge und Sport genutzt.*
- *Die Wiesen und Felder am geplanten Baugebiet „Ofener Bäke“ sind zudem Lebensraum zahlreicher Tiere und Pflanzen geworden. Durch das Bebauen von Grünflächen schrumpft der Lebensraum vieler Wildtiere immer weiter – die Artenvielfalt wird gefährdet. Grünland als wertvoller CO₂-Speicher geht für immer verloren.*
- *In einer Stellungnahme wurden spezielle Fragen zum Umgang mit dem Eichenbestand auf der an der Grundstücksgrenze gelegenen Wallhecke geäußert.*
- *In Bezug auf Natur, Umwelt und Klimaschutz ist ein zurückhaltendes Handeln erforderlich.*

Zur Prüfung des Bestandes und der Auswirkungen sowie zur artenschutzrechtlichen Beurteilung sind **faunistische Erhebungen** durchgeführt worden. Hierzu erfolgten von Februar bis September 2021 Erfassungen der örtlichen Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienfauna. Insgesamt handelt es sich um eine typische Situation für reich strukturierte Siedlungsrandbereiche. Aus den Ergebnissen der Untersuchungen ergeben sich Hinweise zum Artenschutz, insbesondere vor dem Hintergrund des Gehölzerhaltes, aber auch für die Eingriffsregelung zur Beachtung des Vermeidungsgebotes, im Wesentlichen ebenfalls zum Erhalt der Gehölze.

Die Bedeutung der Flächen ergibt sich aus der Biotopausprägung, der Lebensräume für Arten und Lebensgemeinschaften, des Bodens und auch der Bedeutung im Klima. Besondere Ausprägung wie kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden. Durch die Reduzierung der Wohnbauflächen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft minimiert. **Zu detaillierten Ausführungen wird auf Kapitel 3.2.7 und den Umweltbericht verwiesen.**

Der Hinweis zum Eichenbestand auf der Wallhecke wird zur Kenntnis genommen. Der Wallheckenschutz wird mit dieser Bauleitplanung aufgehoben. Im Bebauungsplan ist vorgesehen, die Gehölze auf der Wallhecke zu erhalten. Daher wurde der Kronentraufbereich eingemessen und die überbaubaren Flächen abgerückt. Die Fragen zum Baumschnitt und Zugänglichkeit des angrenzenden Grundstücks betreffen das Nachbarschaftsrecht und müssen unabhängig von dieser Bauleitplanung geklärt werden.

Die zulässige Versiegelung der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist auf eine Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Zuzüglich der möglichen Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlage, Zufahrten etc.) dürfen maximal 45 % des Baugrundstücks versiegelt werden. Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften zum Anschluss von Schottergärten im Vorgartenbereich erlassen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01. November 2020 verwiesen. Das GEG verpflichtet den Bauherren, mindestens eine Form von erneuerbaren Energien zum Heizen zu nutzen.

Verkehrliche Belange

- *Es bestehen grundsätzliche Bedenken aufgrund der Zusatzbelastung durch Verkehr, insbesondere angesprochen wird der Schulweg und hier eine Sackgassenlösung angeregt. Zudem werden Auswirkungen durch die zusätzliche Belastung auf der Pohlstraße und auf dem Ilexweg befürchtet. Auch wird auf die Müllentsorgung der neuen Grundstücke am Ilexweg hingewiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Gefahrenfall ein Anschluss der Sackgassen an die Haupterschließungsstraße sinnvoll ist.*
- *Es werden insbesondere am Ilexweg und der Pohlstraße auch Auswirkungen durch den Baustellenverkehr befürchtet.*
- *Die Anlieger des Ilexweges weisen auf das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 31 A hin, wonach zum Plangebiet nur ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger besteht,*
- *Es wird angeregt, eine fußläufige Verbindung über das freie Grundstück an der Omorkastraße zu sichern.*
- *Einige Einwander kritisieren die Methodik des Verkehrsgutachtens, insbesondere die Repräsentativität der Verkehrszählungen. Es wird eine erneute Verkehrszählung in der dunklen Jahreszeit gefordert.*
- *Zudem liegt eine Stellungnahme der Nachbarschaftsinitiative Sicherer Schulweg vor. Hier werden Bedenken aufgrund der der zusätzlichen Belastung des Schulwegs geäußert. Diese beziehen sich auf die im Gutachten ermittelte Verkehrsbelastung. Insbesondere wird Schleich- und Durchgangsverkehr aus dem Plangebiet befürchtet.*
- *Das Nadelöhr am Knoten Metjenweg / L 824 würde den Durchgangsverkehr und Schleichverkehr fördern. Zudem wird die Kreuzung Schulweg/Pohlstraße/Mühlengrund als Gefahrenpunkt angesehen und auf den Vorschlag einer Sackgassenregelung hingewiesen und einer Umleitung der Verkehre auf die Ofenerfelder Straße angeregt. Es sollte ein Durchgangsverkehr zwischen Alt- und Neubaugebieten vermieden werden und zusammenhängendes Verkehrskonzept vorgelegt werden.*

Die Gemeinde Wiefelstede hat ein **Verkehrsgutachten** (Büro Roelcke und Schwerdhelm aus Varel, Stand 03.09.2021) in Auftrag gegeben. Hier wurde geprüft, wie sich die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 153 in der ursprünglich geplanten Ausdehnung (Vorentwurf mit Wohnbauflächen nördlich und südlich des Schulweges) mit Blick auf die zu erwartende Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit des erschließenden vorhandenen Straßennetzes auswirkt.

Die Untersuchung zeigt auf, dass der Umsetzung des Baugebietes keine verkehrlichen Belange entgegenstehen und aktuell kein Handlungsbedarf im umliegenden Verkehrsnetz besteht. Zur Verbesserung der verkehrlichen Abläufe an den Knotenpunkten K1 (Metjendorfer Landstraße/Metjenweg) und K3 (Schulweg/Pohlstraße/Mühlengrund), der Pohlstraße und im östlichen Teil des Schulweges zwischen Ulmenstraße und Ofenerfelder Straße (K136) wurden Maßnahmen zur Optimierung vorgeschlagen, die bei Bedarf umgesetzt werden können. Zur Berücksichtigung der schwächeren Verkehrsteilnehmer wurde für die Pohlstraße die Anlage einer mit Hochbord abgesetzten Nebenanlage empfohlen. **Zu detaillierten Ausführungen wird auf Kapitel 3.2.3 verwiesen.**

Mit Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wird von einer Bebauung im Anschluss an den Illexweg abgesehen. Zunächst wird durch diesen Bebauungsplan nur der Bereich südlich des Schulwegs als Bauland entwickelt. In der vorbereitenden Bauleitplanung (135. FNP-Änderung) werden auch Flächen nördlich des Schulweges als Wohnbauflächen dargestellt. In diesem Zusammenhang kann eine fußläufige Verbindung zur Omorikastraße berücksichtigt werden.

Der **Baustellenverkehr** zur Umsetzung des Neubaugebietes wird über die Haupteerschließung mit Anbindung an den Metjenweg erfolgen.

Zur **Kritik am Gutachten** hat der Gutachter Stellung genommen. Grundsätzlich wird seitens des Verkehrsgutachters klargestellt, dass die vorliegenden und prognostizierten Verkehrsbelastungen unter Zugrundelegung der Empfehlungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehr (FGSV) vereinbar sind. Die sogenannten entwurfstypischen Situationen, die in einem eigenständigen Kapitel behandelt werden, geben hier Auskunft über typische Straßenraumentwürfe (Wohnwege, Wohnstraßen, Sammelstraßen, Hauptstraßen, etc.) und deren Merkmale. Auch die Verkehrsbelastungen werden in diesem Zusammenhang typisiert. Die dort angegebenen Werte werden heutzutage als auch mit Realisierung des B-Plans Nr. 153 nicht ansatzweise erreicht. Selbst bei Erreichen der angegebenen Verkehrsbelastung ergibt sich auf Basis der RASt06 rechtlich kein Handlungsdruck, den (Kfz-) Verkehr zu verringern oder zu steuern. Rechtlich bindend sind lediglich die StVO sowie deren Verwaltungsvorschrift, die jedoch hinsichtlich maximal zulässiger Verkehrsbelastungen keine Aussagen treffen. Das Vorliegen einer konkreten Gefahrenlage, die sich auf der Basis der Unfallauswertungen oder der Vor-Ort-Begehung ergeben könnte, bestätigt sich im Untersuchungsgebiet nicht. Maßnahmen zur Erhöhung der Verträglichkeit der Verkehrsarten im Untersuchungsgebiet wurden mit dem vorliegenden Verkehrsgutachten zur Abwägung empfohlen, auch wenn sich hieraus keine rechtlich bindende Wirkung entfaltet. Die diskutierte Abbindung von Straßen kann eine solche Maßnahme sein, wird jedoch nicht vordringlich empfohlen. Hier sollte beachtet werden, dass die Abbindung einer Straße für Verlagerungen von Verkehren auf andere Straßen sorgt und dort neue Betroffenheiten nach sich zieht. Dies wurde für eine Variante der Abbindung in Höhe des Schulwegs im Verkehrsgutachten näher quantifiziert.

Um die Verkehrslenkung des gesamten Quartiers zu betrachten, sollten jedoch alle denkbaren Varianten einbezogen werden und die jeweiligen Auswirkungen mit allen Anwohnerinnen und Anwohnern des Quartiers abgestimmt werden. Grundsätzlich sollte mit der Planung des Quartiers vor allem auch ein Fokus auf die Straßenraumgestaltung gelegt werden, um die Verträglichkeit zu erhöhen.

Die Erhebungsstellen liegen in Nähe des obigen Knotenpunktes, wodurch die Vergleichbarkeit für die Hauptverkehrsstraßen gegeben ist. Gleichwohl kann es Schwankungen mit Blick auf die Verkehrsbelastungen in den Erschließungsstraßen geben, die sich hinsichtlich ihrer relativen Abweichung deutlicher darstellen können, als auf den untersuchten Hauptverkehrsstraßen. In Anlehnung an den Vergleich der Verkehrsbelastungen auf den Hauptverkehrsstraßen ist jedoch davon auszugehen, dass mögliche „coronabedingte“ Abweichungen im Erschließungsstraßennetz nur in begrenztem Maße auftreten.

Der Erhebungszeitraum entspricht den Vorgaben der Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE) der FGSV. Jahreszeitlich Abweichungen und Schwankungen sind in nahezu jeder Jahreszeit vorhanden, sei es durch Witterung oder Urlaubszeiten. Selbst mit fiktiver Erhöhung der erhobenen Verkehrsbelastungen um 50 % ergäben sich keine weiteren Handlungsempfehlungen, die über die getätigten Aussagen des Verkehrsgutachtens hinaus gehen. Die Verkehrskamera wurde im unmittelbaren Knotenpunktbereich Metjendorfer Landstraße / Metjenweg aufgestellt und erfasste somit alle Verkehre, welche in den Metjenweg ein- und ausgefahren sind.

Die Bemessungsgrundlage für die Dimensionierung von Verkehrsanlagen ist auf die Spitzenstunde des Verkehrs ausgelegt, mit dem Wissen, dass der Verkehr bei bloßer Betrachtung kürzerer Intervalle für eine schlechtere Verkehrsqualität sorgen kann, als es die Leistungsfähigkeitsberechnungen im Zuge der gleichmäßigen Verteilung des Verkehrs innerhalb einer Stunde aufzeigen. Das Vorgehen der Bewertung und Dimensionierung von Verkehrsanlagen steht im Einklang mit den Methoden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Mit Bemessung und Dimensionierung der Verkehrsanlagen auf Basis der Spitzenintervalle eines Tages würden sich nicht nur in Metjendorf, sondern landesweit und flächendeckend Handlungsbedarfe ergeben, die volkswirtschaftlich nicht abzudecken wären. Längere Wartezeiten, als es die Berechnungen zeigen, können rechtlich gesehen somit durchaus in Kauf genommen werden. Allerdings wurden im Gutachten Empfehlungen getroffen, welche im Falle der Unverträglichkeit / des Auftretens gefährlicher Situationen für eine Verbesserung sorgen (Einrichtung einer Teilsignalisierung mit Rückstaudetektoren („Dunkelampel“)). Mit den vorliegenden Ergebnissen lässt sich eine derartige Maßnahme gegenüber dem Baulastträger, dessen Zustimmung erforderlich wäre, sehr wahrscheinlich nicht begründen und durchsetzen. Eine erneute Verkehrszählung wird nicht für erforderlich gehalten.

Zur **Nachbarschaftsinitiative Sicherer Schulweg** wird auf die o.g. Ausführungen zur Methodik hingewiesen. Die Annahmen zur berechneten Verkehrserzeugung sind keine Durchschnittswerte, sondern entsprechen dem Vorgehen der FGSV gemäß der Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, welches die werktäglichen Verkehrsbelastungen berücksichtigt.

Bezogen auf den kurzen Abschnitt des Schulwegs zwischen Metjenweg und Pohlstraße ist es logisch, dass es sich bei den dort auftretenden Verkehren überwiegend um Durchgangsverkehre handelt. Die absoluten Zahlen sind verhältnismäßig und nicht auffällig. Bezüglich der Abbindung von Straßen im Quartier sollte beachtet werden, dass dies für Verlagerungen von Verkehren auf andere Straßen sorgt und dort neue Betroffenen nach sich zieht. Dies wurde für eine Variante der Abbindung in Höhe des Schulwegs im Verkehrsgutachten näher quantifiziert. Um die Verkehrslenkung des gesamten Quartiers zu betrachten, sollten jedoch alle denkbaren Varianten einbezogen werden und die jeweiligen Auswirkungen mit allen Anwohnerinnen und Anwohnern des Quartiers abgestimmt werden. Ein rechtliches Erfordernis ergibt sich hinsichtlich der Forderung zur Abbindung des Schulweges in Höhe der geplanten KITA nicht. Leistungsfähigkeitsberechnungen auf der Basis des HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) wurden am hier genannten Knoten 3 nicht durchgeführt, da die vorliegenden Verkehrsbelastungen am betrachteten Knotenpunkt mit Sicherheit im Bestand und der Prognose die Qualitätsstufe A erreichen würden, welche einen sehr guten bzw. flüssigen Verkehrsablauf bedeutet. Mit dem Verfahren werden lediglich die mittleren Wartezeiten der Kfz an der Einmündung bewertet, wodurch sich eine Bewertung des Knoten 3 in dieser Hinsicht nicht als sinnvoll erweist.

Mit Blick auf die Verkehrssituation an Knoten 3 wurden mit dem vorliegenden Gutachten folgende Aussagen bereits getroffen:

- *Am Knotenpunkt Schulweg / Pohlstraße / Mühlengrund treffen mit der Pohlstraße, dem Mühlengrund sowie des westlichen Abschnitts des Schulweges insgesamt 3 Straßen aufeinander, die als Tempo 30-Zone ein einheitliches System bilden.*
- *Der östliche Teil des Schulweges, welcher ebenfalls an den Knotenpunkt anbindet, ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Verkehre, die aus diesem Abschnitt auf den Knotenpunkt zufahren, sind allen anderen Verkehrsströmen untergeordnet. Die Gestaltung des Knotenpunktes lässt darauf jedoch nicht schließen, da alle Knotenäste gleichermaßen gestaltet sind. Vor allem aufgrund des erhöhten Vorkommens besonders schutzbedürftiger Personen sollte dieser Umstand überdacht werden, denn der Bereich ist in der Beziehung zum Mühlengrund sehr schlecht einsehbar und Kfz, welche den Mühlengrund bzw. die Pohlstraße in Richtung des Knotenpunktes befahren, tun dies mit recht hoher Geschwindigkeit, da die zu bevorrechtigenden Knotenäste jeweils gut einsehbar sind.*
- *Der Knotenpunkt Schulweg / Mühlengrund/ Pohlstraße birgt ein Gefährdungspotenzial aufgrund der ähnlichen Gestaltung aller Straßenäste im Zusammenhang mit der Wartepflicht aller Verkehrsteilnehmenden aus dem östlichen Schulweg kommend, da die Einsehbarkeit aus Richtung Mühlengrund schwierig ist und Verkehrsteilnehmende aus dem Mühlengrund mit ihrer Vorfahrt rechnen und ohne abzubremsen den Knotenpunkt überqueren.*

- *Die Vorfahrtssituation am Knoten K3 Schulweg / Mühlengrund / Pohlstraße sollte klarer geregelt werden, indem das Ende des verkehrsberuhigten Bereichs des Schulweges Ost einige Meter nach hinten gerückt wird und Beginn und Ende der Tempo 30-Zone durch zu ergänzende Beschilderung in diesen Bereich des Schulwegs verlagert wird. Dadurch würde der gesamte Knotenpunkt innerhalb der Tempo 30-Zone liegen und damit zu einem rechts-vor-links geregeltem Knotenpunkt werden, was der Übersichtlichkeit des Knotenpunktes entgegenkommen würde.*

Bezüglich der Abbindung von Straßen im Quartier sollte beachtet werden, dass dies für Verlagerungen von Verkehren auf andere Straßen sorgt und dort neue Betroffenheiten nach sich zieht. Dies wurde für eine Variante der Abbindung in Höhe des Schulwegs im Verkehrsgutachten näher quantifiziert. Um die Verkehrslenkung des gesamten Quartiers zu betrachten, sollten jedoch alle denkbaren Varianten einbezogen werden und die jeweiligen Auswirkungen mit allen Anwohnerinnen und Anwohnern des Quartiers abgestimmt werden. Ein rechtliches Erfordernis ergibt sich hinsichtlich der Forderung zur Abbindung des Schulweges in Höhe der geplanten KITA nicht. Eine Neuberechnung auf Basis der in der Stellungnahme vorgeschlagenen Variante könnte zwar vorgenommen werden, jedoch ändert dies nichts an der Empfehlung, verschiedene denkbare Varianten mit allen potenziell betroffenen Menschen abzustimmen. Darüber hinaus führt eine Neuberechnung nicht zu einer anderen Ausgangslage hinsichtlich der Interpretation und Einordnung der Daten, da sich die Verkehrsbelastungen heutzutage und zukünftig auf einem Niveau bewegen, welches wie beschrieben üblich und erwartbar ist - auch vor einer Kindertagesstätte. Eingreifende verkehrslenkende Maßnahmen wie mit dem Vorschlag der Bürgerinitiative dargelegt, stehen im Zusammenhang mit der vorliegenden Situation unabhängig von Berechnungen, können aber im Zuge einer zu definierenden angestrebten Gemeindeentwicklung relevant werden. Dies erfordert i.d.R. wie beschrieben die Beteiligung aller Menschen, die betroffen sein könnten.

Die Bemessungsgrundlage für die Dimensionierung von Verkehrsanlagen ist auf die Spitzenstunde des Verkehrs ausgelegt, mit dem Wissen, dass der Verkehr bei bloßer Betrachtung kürzerer Intervalle für eine schlechtere Verkehrsqualität sorgen kann, als es die Leistungsfähigkeitsberechnungen im Zuge der gleichmäßigen Verteilung des Verkehrs innerhalb einer Stunde aufzeigen. Das Vorgehen der Bewertung und Dimensionierung von Verkehrsanlagen steht im Einklang mit den Methoden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Mit Bemessung und Dimensionierung der Verkehrsanlagen auf Basis der Spitzenintervalle eines Tages würden sich nicht nur in Metjendorf, sondern landesweit und flächendeckend Handlungsbedarfe ergeben, die volkswirtschaftlich nicht abzudecken wären. Längere Wartezeiten, als es die Berechnungen zeigen, können rechtlich gesehen somit durchaus in Kauf genommen werden. Allerdings wurden im Gutachten Empfehlungen getroffen, welche im Falle der Unverträglichkeit / des Auftretens gefährlicher Situationen für eine Verbesserung sorgen (Einrichtung einer Teilsignalisierung mit Rückstaudetektoren („Dunkelampel“)). Mit den vorliegenden Ergebnissen lässt sich eine derartige Maßnahme gegenüber des Baulastträgers, dessen Zustimmung erforderlich wäre, sehr wahrscheinlich nicht begründen und durchsetzen.

Für den östlichen Bereich des Schulweges (östlich Mühlengrund) wurden separate Empfehlungen getroffen, um Schleichverkehre in diesem besonders sensiblen Bereich zu vermeiden - sowohl aufgrund der Grundschule, vor allem aber aufgrund der dortigen uneinsichtigen Straßenraumgestaltung in Zusammenhang mit der erhöhten Aufenthaltsfunktion durch Spielplatz, Radabstellanlagen, etc.

Grundsätzlich ist für die Sicherheit im Planungsgebiet vor allem eine gute Straßenraumgestaltung bedeutsam, die niedrige Geschwindigkeiten fördert sowie ausreichend Platz für zu Fuß gehende und Kinder mit dem Fahrrad auf dem Gehweg vorhält. In verkehrsberuhigten Bereichen wären selbst die Gehwege entbehrlich, da geringe Geschwindigkeiten ein verträgliches Miteinander ermöglichen - auch bei vergleichsweise höheren Verkehrsbelastungen. Dies sind nachvollziehbare Argumente, die im Zusammenspiel mit den vorherigen Antworten keine weiteren Ausführungen erfordern. Es zeigt sich zusammenfassend, dass weitere Möglichkeiten der Verkehrsführung unabhängig der rechtlichen Erfordernisse erfolgen können, aber nicht müssen. Die Bedingungen für den Radverkehr, der grundsätzlich auf der Fahrbahn geführt wird (außer Kinder bis 8 bzw. 10 Jahren), sind auf der Basis der Verkehrsbelastungen und Geschwindigkeiten als gut zu bewerten. Zur Erhöhung der Verträglichkeit der unterschiedlichen Verkehrsarten in Bezug auf die bestehende Verkehrsführung wurden Vorschläge im Verkehrsgutachten getroffen, welche bestehende Unsicherheiten im Quartier behandeln.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Umsetzung des Baugebietes keine verkehrlichen Belange entgegenstehen und für die Bauleitplanung kein Handlungsbedarf besteht. Bei Bedarf können Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation erfolgen. Darüber hinaus werden sich durch die Reduzierung des Baugebietes die Verkehre gegenüber den im Gutachten eingestellten Zahlen deutlich verringern.

Infrastruktur

- *Es wird befürchtet, dass die vorhandenen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und Kindertagesstätte zur Versorgung der Bewohner aus den neuen Baugebieten nicht ausreichen.*

Die Gemeinde Wiefelstede ist bestrebt, die **soziale Infrastruktur** in den Grundzentren bedarfsgerecht auszubauen. In den letzten Jahren wurde sowohl in Wiefelstede als auch in Metjendorf das Angebot an Krippen- und Kindergartenplätzen stetig durch neue Standorte erweitert. Der geplante Neubau der Kindertagesstätte im Plangebiet wird dem steigenden Bedarf gerecht. Die Gemeinde wird auch die schulische Infrastruktur an den Bedarf aus den Baugebieten anpassen. Durch die Reduzierung des Bebauungsplangebietes Nr. 153 wird sich der Bedarf an sozialer Infrastruktur deutlich verringern.

Entwässerung

- *Es werden Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung befürchtet, insbesondere bei Starkregenereignissen. Es scheint fraglich, ob das Plangebiet als Baugebiet geeignet ist, wenn sie so viel Wasser fasst, dass hier ein Teich entstehen kann.*

Zur Sicherung der schadlosen **Oberflächenentwässerung** wurde ein Entwässerungskonzept mit Ausrichtung auf die Ofener Bäche und das westliche Regenrückhaltebecken erstellt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Auswirkungen durch außergewöhnliche Starkregenereignisse nicht grundsätzlich vermieden werden können. **Zu detaillierten Ausführungen wird auf Kapitel 3.2.5 verwiesen.**

Abwägungsergebnis zu den privaten Stellungnahmen

Die Gemeinde hat zur Berücksichtigung der Bedenken der Anlieger des Ilexwegs den nördlichen Abschnitt in einer Größe von rd. 1,9 ha aus der Gesamtplanung herausgenommen. Zur Berücksichtigung der Bedenken hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung wird zunächst nur das Verfahren für den Abschnitt südlich des Schulwegs fortgeführt. Der Abschnitt nördlich des Schulwegs wird in der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes in Hinblick auf eine langfristige Entwicklung jedoch bereits als Wohnbaufläche darstellt.

3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 21 Stellungnahmen abgegeben, davon 5 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Der Hinweis, dass der Planung keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken entgegen stehen wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Aussage, dass ein regional bedeutsamer Radweg durch das Plangebiet verläuft, ergänzt.

Aus Sicht der im Amt für Umwelt und Wasserwirtschaft organisierten unteren Wasserbehörde und unteren Naturschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken, da die Ofener Bäche als Gewässer II. Ordnung eine besondere Bedeutung für den Naturschutz hat und in dem integrierten Gebietsentwicklungskonzept Haarenniederung des NLWKN (2012) wurden als Maßnahmen für die Ofener Bäche eine Extensivierung der angrenzenden Grünlandbereiche und die Schaffung von beidseitig mindestens 10m breiten Gewässerrandstreifen vorgesehen wurde. Auch bei der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes sind die Randbereiche der Ofener Bäche von besonderem Wert als Retentionsraum für Oberflächenwasser und die Ofener Bäche als Kernfläche für ein Biotopverbundsystem sowie die angrenzenden Grünlandflächen als Verbindungsflächen für Offenlandbiotope vorgeschlagen. Bei einer Renaturierung sollten nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde vorgesehene Verbesserungsmaßnahmen auch auf der im Plangebiet befindlichen Gewässerseite stärker berücksichtigt werden.

Es sollte ein großzügigen Gewässerrandstreifen von 10-15m in öffentlicher Hand ausgewiesen werden. Ein Heranrücken der Bebauung bis auf 8 m wie im Vorentwurf vorgesehen, ist nicht mit den Belangen der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes vereinbar, da im Anschluss an die Bäke ausreichend Flächen für die Wasseraufreinigung und für Ausbaumaßnahmen benötigt werden. Zudem wurde seitens der Fachbehörden auch auf mögliche Starkregenereignisse und das Erfordernis nach einer umfassenden Prüfung der schadlosen Oberflächenentwässerung hingewiesen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplan wurden überarbeitet und im Umfang deutlich reduziert. Im aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 153 liegen die Grundstücke östlich des Metjenwegs und betreffen den Renaturierungsbereich nicht unmittelbar. Der geplante Unterhaltungs- und Entwicklungstreifen wird in die öffentliche Verkehrsfläche des Metjenweges integriert. Bei einer weiteren baulichen Entwicklung nördlich des Schulwegs wird die Gemeinde den Unterhaltungs- und Entwicklungstreifen an der Bäke als öffentliche Grünfläche zu Zwecken der Naherholung ausreichend berücksichtigen. Mit der geänderten Planungskonzeption wird dem renaturierten Verlauf der Ofener Bäke ausreichend Schutz eingeräumt.

Der Hinweis zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung und zur wasserrechtlichen Genehmigung wird beachtet. Zur Sicherung der schadlosen **Oberflächenentwässerung** wurde ein Entwässerungskonzept mit Ausrichtung auf die Ofener Bäke und das westliche Regenrückhaltebecken erstellt.

Des Weiteren hat der Landkreis auf den Nachweis der Kompensation und das Einstellen der Ergebnisse der faunistischen Untersuchung in die Planung hingewiesen. Der Nachweis der Kompensation erfolgt im weiteren Verfahren. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen liegen vor und wurden in die Planung (Kapitel Belange von Natur und Landschaft und im Umweltbericht) eingestellt. Aus den Ergebnissen der Untersuchungen ergeben sich Hinweise zum Artenschutz, insbesondere vor dem Hintergrund des Gehölzerhaltes, aber auch für die Eingriffsregelung zur Beachtung des Vermeidungsgebotes, im Wesentlichen ebenfalls zum Erhalt der Gehölze.

Weitere Hinweise betreffen den Immissionsschutz im Hinblick auf das Heranrücken der Bebauung an tierhaltende Betriebe, Gewerbetriebe sowie den Verkehrslärm von der L 824. Ohne Fachgutachten kann keine ausreichende Beurteilung erfolgen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Neue Fachgutachten zum Immissionsschutz sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da aus den vorliegenden Untersuchungen zur Geruchssituation und zum Gewerbelärm ausreichende Informationen für die Abwägung vorliegen. Demnach sind für das Plangebiet keine unzulässigen Auswirkungen durch Geruchsmissionen und Gewerbelärm zu erwarten.

Ein Gutachten zum Verkehrslärm ist aufgrund der großen Abstände zur L 824 und aufgrund der abschirmenden Bebauung ebenfalls entbehrlich. Die Abwägung wurde im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergänzt.

Aus verkehrsbehördlicher Sicht wird seitens des Landkreises auf die sowohl über den Metjenweg als auch über den Schulweg geplante Erschließung des Baugebietes hingewiesen. In einem Fachgutachten sollten insbesondere die Erschließung des Baugebietes nochmals überprüft, kritisch hinterfragt und mögliche Alternativen aufgezeigt werden. Die Gemeinde Wiefelstede hat ein Verkehrsgutachten (Büro Roelcke und Schwerdhelm aus Varel, Stand 03.09.2021 und Stellungnahme vom 03.02.2022) in Auftrag gegeben. Hier wurde geprüft, wie sich die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 153 mit Blick auf die zu erwartende Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit des erschließenden vorhandenen Straßennetzes auswirkt. Die Untersuchung zeigt auf, dass der Umsetzung des Baugebietes keine verkehrlichen Belange entgegenstehen und aktuell kein Handlungsbedarf im umliegenden Verkehrsnetz besteht. Zur Verbesserung der verkehrlichen Abläufe an den Knotenpunkten K1 (Metjendorfer Landstraße/Metjenweg) und K3 (Schulweg/Pohlstraße/Mühlengrund), der Pohlstraße und im östlichen Teil des Schulweges zwischen Ulmenstraße und Ofenerfelder Straße (K136) wurden Maßnahmen zur Optimierung vorgeschlagen, die bei Bedarf umgesetzt werden können. Die Abwägung zu den verkehrlichen Belangen wurde diesbezüglich ergänzt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Umsetzung des Baugebietes keine verkehrlichen Belange entgegenstehen und für die Bauleitplanung kein Handlungsbedarf besteht. Bei Bedarf können Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation erfolgen. Darüber hinaus werden sich durch die Reduzierung des Baugebietes die Verkehre gegenüber den im Gutachten eingestellten Zahlen deutlich verringern.

Gegen diese Planung hat der Abfallwirtschaftsbetrieb nur dann keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Wendeanlagen im Plangebiet einen Mindestdurchmesser von 22 m aufweisen, um dem Verbot des Rückwärtsfahrens für Entsorgungsfahrzeuge Sorge zu tragen. Die Hinweise werden beachtet. Aufgrund der Reduzierung des Plangebietes entfallen die Stichstraßen.

Die Anregungen aus städtebaulicher Sicht werden berücksichtigt. Die Planunterlagen werden diesbezüglich überarbeitet.

Haaren-Wasseracht

Die Haaren-Wasseracht hat auf die Pläne zur Renaturierung der Ofener Bäke hingewiesen und hat Bedenken aufgrund der heranrückenden Bebauung an die Ofener Bäke. Auf die erforderlichen Abstandsflächen wurde ebenfalls verwiesen. Zudem wurde auf das Erfordernis zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung hingewiesen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplan wurden unter Berücksichtigung der geplanten Renaturierung und der erforderlichen Abstandsflächen überarbeitet. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt. (siehe Abwägung zum Landkreis Ammerland). Die Abwägung wird zu den Belangen der Wasserwirtschaft ergänzt.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Das Land Niedersachsen ist, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der L 824 „Metjendorfer Landstraße“ nicht betroffen.

Es sind an dieser Stelle keine Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die ergänzenden Ausführungen im das Verkehrsgutachten und zum Verkehrslärm wird verwiesen.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend den Hinweisen des Verkehrsverbundes angepasst.

EWE Wasser GmbH

Es werden Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung und zur Oberflächenentwässerung gegeben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt. Die Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung werden im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Der Nachweis der Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im weiteren Verfahren.

Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle OL-Nord

Die Landwirtschaftskammer hat Hinweise auf zwei tierhaltende Betriebe im Umfeld des Plangebietes und weist auf das mögliche Erfordernis einer Ausbreitungsberechnung hin.

Die Hinweise werden beachtet, die Begründung wird um entsprechende Aussagen zur Geruchssituation ergänzt. Der Gemeinde liegen mehrere Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer aus dem Jahre 2016 vor, die zur Beurteilung der jetzige Plansituation herangezogen werden kann. Die Gemeinde kommt nach Auswertung der vorhandenen Unterlagen zu der Auffassung, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind und die Einholung eines Geruchsgutachtens nicht erforderlich ist.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wird auf das Schall- und Geruchsgutachten für den gewerblichen Betrieb am Baumschulenweg 4-6 verwiesen.

Mit Schreiben vom 30.06.2021 hat das Gewerbeaufsichtsamt bestätigt, dass aufgrund der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung eine weitere schalltechnische Betrachtung als entbehrlich angesehen wird. Ein Geruchsgutachten ist ebenfalls verzichtbar, da das Plangebiet nicht in Hauptwindrichtungen liegt und nur eine geringe Immissionsvorbelastung besteht sowie die Entfernung zum neuen Baugebiet mindestens 200 m beträgt. Die Hinweise werden beachtet, die Begründung wird um entsprechende Aussagen zur Geruchssituation und zur Gewerbelärmsituation ergänzt.

Handwerkskammer Oldenburg

Die Handwerkskammer weist ebenfalls auf die Ansprüche des gewerblichen Betriebes am Baumschulenweg 4-6 hin. Auf die Abwägung zum Gewerbeaufsichtsamt wird verwiesen.

Deutsche Telekom/ Vodafone Deutschland

Es bestehen keine Bedenken. Die Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen.

GASCADE Gastransport GmbH

Es besteht keine Betroffenheit in Bezug auf das Plangebiet. Der Hinweis, dass ggf. noch zu den Kompensationsflächen Stellung genommen wird, wird zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Es wurde eine Leitungsauskunft eingeholt. Außerhalb der Erschließungsstraßen Schulweg und Metjenweg sind keine Versorgungsleitungen vorhanden.

OOWV

Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zur Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, da keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Die Hinweise zu Bodenfunden in der Umgebung werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet. Der Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

3.1.3 Sonstige Stellungnahmen

Es liegen Stellungnahmen von folgenden Fraktionen vor:

Bündnis 90/die Grünen

- *Aufgrund der sehr kontrovers geführten öffentlichen Diskussion beantragt die Fraktion die Teilung des Bebauungsplans 153 in 3 einzelne Bebauungspläne. Zudem wird eine Verlegung der Mehrfamilienhäuser und die Förderung von Fuß- und Radwegen angeregt. Grundsätzlich sollen überwiegend Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser, Ausrichtung nach Süden, entstehen.*
- *Die alte Eiche in der Mitte des Areals soll erhalten und die Umgebung als Spielplatz, Grillplatz und Treffpunkt genutzt werden. Ebenfalls wird die Erhaltung der Bäume entlang der Straßen angeregt. Es werden mehr Grün- und Gemeinschaftsflächen gefordert*
- *Es sollen neue Wohnformen z.B. Tiny Häuser Flächen vorbehalten werden. Die Mehrfamilienhäuser sollen an Wohnungsbaugenossenschaften vergeben werden.*
- *Die Straßenbreite soll kleiner als 7 Meter konzipiert und als Spielstraße eingerichtet werden.*

Der Antrag zur Reduzierung des Baugebietes wird berücksichtigt. Zunächst wird nur die verbindliche Bauleitplanung für den Abschnitt südlich des Schulwegs fortgeführt. Durch die Änderung des Konzeptes ergibt sich eine Reduzierung der Baugrundstücke von bisher ca. 102 auf ca. 31 Grundstücke für Einfamilienhäuser. Die Anzahl der Mehrfamilienhäuser wird von vier auf eins reduziert. Der Abschnitt nördlich des Schulwegs wird in der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes in Hinblick auf eine langfristige Entwicklung bereits als Wohnbaufläche darstellt.

Die Anregung eines Alternativstandortes für Mehrfamilienhäuser wird nicht berücksichtigt. Die Gemeinde verbleibt bei ihrem bisherigen Standort für die verdichtete Bebauung, da von dem Standort an der Schulstraße die soziale Infrastruktur wie Kindergarten und Schule auf kurzem Wege erreichbar ist und darüber hinaus eine kurze Anbindung an den künftigen Naherholungsbereich an der renaturierten Ofener Bäke möglich ist. Die Anregung, überwiegend Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser anzusiedeln, wird nicht berücksichtigt. Auf die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes des Landkreises Ammerland wird verwiesen. Der Hinweis zu den Wohnungsbaugenossenschaften wird zur Kenntnis genommen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich.

Im Plangebiet wird eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer geschaffen. Die bestehenden Siedlungsflächen im Südosten werden über einen Fuß- und Radweg mit dem Neubaugebiet verbunden. So besteht auch für die Bewohner der vorhandenen Siedlungen eine Erreichbarkeit des künftigen Naherholungsgebietes entlang der Ofener Bäke und des neuen Kindergartens auf kurzem Wege. Zudem wird der Metjenweg mit einer Nebenanlage ausgestattet. Die Breite der Verkehrsflächen der öffentlichen Erschließungsstraßen bleiben bei 7 m.

Die in den Baufenstern gelegenen Bäume werden nicht zur Erhaltung festgesetzt, da hier der Siedlungsentwicklung der Vorrang gegeben wird. Die Bäume entlang der Straßen sollen soweit möglich erhalten werden und werden, sofern sie nicht in öffentlicher Verkehrsfläche stehen, mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die Bäume in der Verkehrsfläche werden nicht zur Erhaltung festgesetzt, um flexibel bei Bedarf verkehrlichen Maßnahmen umzusetzen. Es wird jedoch grundsätzlich die Erhaltung der Bäume angestrebt. Daher ist vorgesehen, den geplanten Radweg hinter den Bäumen zu führen. Ein Erhaltungsgebot ist in der öffentlichen Fläche nicht zwingend erforderlich, da die Gemeinde als Flächeneigentümer hinreichend Einfluss auf den Erhalt nehmen kann. Zudem wurden die überbaubaren Flächen zur Berücksichtigung der Kronentraufbereiche der Wallhecken und wertgebenden Baumbestände zurückgenommen. Bei einer weiteren möglichen baulichen Entwicklung nach Norden können ein angemessener Grünflächenanteil und ein Naherholungsbereich entlang der Ofener Bäke berücksichtigt werden.

Weitere Anregungen der Fraktionen betreffen den Klimaschutz mit folgenden Vorschlägen:

- Energiegewinnung durch regenerative Energien, Wärmenetze,
- Dämmmindestanforderung: Passivhaus mindestens KfW 40 plus,
- Regenwassernutzung für Garten und Toilettentechnik,
- Reduktion der Versiegelungsfläche,
- Verbot von Schottergärten und betonierten Flächen,
- Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken,

- Keine Einfriedungen mit Kunststoff- oder Betonzäunen,
- Dachbegrünung,
- Insektenfreundliche Leuchtmitteln für Laternen,
- Fläche für Carsharing und E-Ladestationen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine verpflichtende Festsetzung der Nutzung regenerativer Energien wird nicht für erforderlich gehalten. Hierbei wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01. November 2020 verwiesen. In § 10 Abs. 1 GEG heißt es: „Wer ein Gebäude errichtet, hat dies als Niedrigstenergiegebäude nach Maßgabe von Absatz 2 zu errichten“.

Der Absatz 2 besagt, dass das Gebäude so zu errichten ist, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien nach Maßgabe der §§ 34 bis 45 gedeckt wird“ (§ 10 Abs. 2 Nr. 3 GEG). Das GEG verpflichtet somit Bauherren dazu, mindestens eine Form von erneuerbaren Energien zum Heizen zu nutzen. So können neben Photovoltaik-, Solarwärme- und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen ebenso Anlagen zur erneuerbaren Fern- und Abwärme errichtet werden. Um den Bauherren jedoch einen gewissen Spielraum bei der Art der erneuerbaren Energie überlassen zu können, wird die Art der erneuerbaren Energie nicht verpflichtend festgesetzt.

Die zulässige Versiegelung der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist auf eine Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Zuzüglich der möglichen Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlage, Zufahrten etc.) dürfen nur maximal 45 % des Baugrundstücks versiegelt werden. Es wird eine örtliche Bauvorschrift zum Verbot von Schottergärten im Vorgartenbereich mit aufgenommen. Unabhängig davon gilt § 9 Abs. 1 und 2 der Nds. Bauordnung. *Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Dies gilt auch für die nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichem Baurecht bebaubaren Grundstücke. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.* Der Bebauungsplan Nr. 153 enthält bereits örtliche Bauvorschriften zur Einfriedung der Baugrundstücke. Da nach den örtlichen Bauvorschriften geneigte Dächer vorgeschrieben sind, wird auf eine Festsetzung zur Dachbegrünung verzichtet.

Zur Sicherung der schadlosen **Oberflächenentwässerung** wurde ein Entwässerungskonzept mit Ausrichtung auf die Ofener Bäke und das westliche Regenrückhaltebecken erstellt. Der Hinweis zu insektenfreundliche Leuchtmitteln für Laternen wird in der Ausführungsplanung beachtet.

Der Hinweis zu Carsharing und E-Ladestationen wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechende Standorte prüfen. Ggf. bietet sich ein Standort in der Gemeinbedarfsfläche an.

Das Kapitel 3.2.8 wird um einen Katalog mit Hinweisen zum Klimaschutz ergänzt.

SPD Fraktion

- *Es wird darauf hingewiesen, dass die Interessen der Anwohner vom Ilexweg und der Pohlstraße nicht ausreichend berücksichtigt wurden.*
- *Die beabsichtigte Erschließung der Flächen auf der Grundlage lediglich der vorhandenen Straßenführungen ist nicht zielführend; erforderlich für eine vorbereitende Planung sind auch alternativen Verkehrserschließungskonzepte.*
- *Es fehlen Aussagen zu Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur wie Auslastungen der Kindertagesstätten und der Grundschule sowie auch technische Infrastruktur; auch im Hinblick auf die Anforderungen aus anderen Baugebieten.*
- *Unberücksichtigt bleiben auch ökologische Gesichtspunkte, die Wertigkeit der Umgebung des Regenrückhaltebeckens wird in der Planung nicht erkannt. Dabei gibt es keine Aussage dazu, ob das RRB überhaupt ausreicht, um den Wasserüberschuss einer solch großen Fläche aufnehmen zu können.*
- *Auf der Fläche beim RRB ist ein Kleinod für Flora und Fauna entstanden, diese ist für die Naherholung von Bedeutung.*
- *Die Planung sollte solange ausgesetzt werden, bis belastbare Erkenntnisse zur weiteren Entwicklung (Verkehrskonzeptionen, Infrastruktur-Beurteilungen, ökologische Berücksichtigung) vorliegen.*
- *Bei Aufnahme der Planungen soll die Realisierung in Bauabschnitte eingeplant werden, beginnend zunächst mit der Fläche „östlich Metjenweg“. Aufgrund der Bewertung aus 2016 soll die Fläche „westliche Pohlstraße“ unbeplant bleiben. Der Neubau der Kindertagesstätte soll Vorhabenbezogen geplant werden.*
- *Es ist eine öffentliche Bürger-Informationsveranstaltung durchzuführen.*

Der Antrag zur Reduzierung des Baugebietes wird berücksichtigt (siehe oben).

Die Hinweise zur Bürgerbeteiligung werden zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt und die dort eingegangenen Stellungnahmen sachgerecht abgewogen. Auch die Anregungen aus der Petition und einer privaten Stellungnahme vor der Bürgerinformationsveranstaltung wurden in die Abwägung eingestellt.

Zwischenzeitlich wurden auch die Fachgutachten zum Verkehr und zur Fauna fertiggestellt, die in die Abwägung eingeflossen sind. Die Gemeinde Wiefelstede ist bestrebt, die soziale Infrastruktur in den Grundzentren bedarfsgerecht auszubauen. Bezüglich der technischen Infrastruktur werden Maßnahmen zur schadlosen Oberflächenentwässerung vorgesehen und die vorhandenen Verkehrswege bedarfsgerecht ausgebaut. Bei den Untersuchungen der beiden Regenrückhaltebecken sowie der Ofener Bäke wurden Grasfrosch und Erdkröte in dem nord-westlichen Rückhaltebecken nachgewiesen, mit kleineren bis mittleren Beständen. Innerhalb des Plangebietes wurden keine Laichgewässer ausgemacht, insgesamt kommt dem Untersuchungsgebiet mit Vorkommen ungefährdeter Arten nur eine eingeschränkte Bedeutung als Amphibienlebensraum zu. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der Naherholung wurde der Wohnflächenanteil reduziert.

FDP Fraktion

- *Es wird eine geänderte Verkehrsführung vorgeschlagen. Die Zufahrt für Kraftfahrzeuge soll hierbei vorerst primär über den Metjenweg oder eine alternative Zuwegung erfolgen. Der Zugang über den Ilexweg soll als Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer ausgeführt werden.*
- *Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit die Schaffung von Begegnungsräumen und Grüninseln innerhalb des Baugebietes und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld des geplanten Neubaugebietes zu realisieren sind.*

Die Gemeinde Wiefelstede hat ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Umsetzung des Baugebietes keine verkehrlichen Belange entgegenstehen und für die Bauleitplanung kein Handlungsbedarf besteht. Bei Bedarf können Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation erfolgen.

Der Antrag zur Reduzierung des Baugebietes wird berücksichtigt (siehe oben).

Die Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen. Im Rahmen dieser Planung werden Ausgleichsmaßnahmen im Ortsteil Metjendorf durch die Anlegung einer Obstbaumwiese auf der Freifläche Am Ostkamp vorgesehen. Bei einer weiteren möglichen baulichen Entwicklung nach Norden können Grünflächen ein Naherholungsbereiche berücksichtigt und die geplante Renaturierung der Ofener Bäke als Ausgleich angerechnet werden.

3.1.4 Öffentliche Auslegung

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.

3.1.4.1 Private Einwendungen

Es liegen zwei Schreiben von einem Einwender vor.

Das erste Schreiben betrifft die Sicherung der Oberflächenentwässerung. Es wird eine mögliche Überflutung des Grundstücks durch überlaufendes Wasser aus der Ofener Bäke befürchtet. Es wird angeregt, im Rahmen der Renaturierung der Ofener Bäke, das betroffene Grundstück auf die ursprüngliche Größe aufzufüllen und zu befestigen und den Bereich in geeigneter Weise zu entschärfen z.B. durch eine geläufigere Grabenführung.

Die Anregung wird berücksichtigt. Durch ein zusätzliche Rückhaltevolumen werden eine Überflutung der Bäke und Auswirkungen auf die die benachbarten Grundstücke vermieden. Der Hinweis zur Auffüllung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Renaturierungsmaßnahme geprüft.

Das zweite Schreiben betrifft die Erschließung. Es wird darauf hingewiesen, dass der Metjenweg für Begegnungsfälle größerer Fahrzeuge ausgelegt werden muss. Zudem wird auf mögliche Schäden durch den Baustellenverkehr hingewiesen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Metjenweg wird zur Erschließung des Baugebietes verkehrsgerecht ausgebaut. Der Baustellenverkehr erfolgt über den Metjenweg mit den üblichen Sicherheitsvorkehrungen.

3.1.4.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von Seiten der Fachbehörden wurden 16 Stellungnahmen abgegeben, davon 6 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen weiter Bedenken gegen diese verbindliche Bauleitplanung, da das Entwässerungskonzept noch nicht vollständig vorliegt. Zudem sollte betrachtet werden, wie sich dieser Umstand auf die tieferliegenden Gebiete südwestlich des neuen Baugebiets auswirkt. Hier ist - wie in der Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits beschrieben - eine wasserwirtschaftliche Betrachtung über das Baugebiet hinaus erforderlich. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann dieser verbindlichen Bauleitplanung erst zugestimmt werden, wenn das Entwässerungskonzept vollständig vorliegt.

Die Anregung wird berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept des Büro Heinzemann wird den Unterlagen zum Satzungsbeschluss beigelegt. Die Begründung wird um die entsprechenden Aussagen ergänzt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Kompensationsmaßnahmen für das versiegelungsbedingte Defizit und für die Walleckendurchbrüche noch nachzuweisen sind.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Ausgleich des Defizits von 51.053 Wertpunkten erfolgt vollständig in der Kompensationspoolfläche "Horstbüsche". Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Kompensation für die Wallheckendurchbrüche und die Beeinträchtigung von Wallhecken wird bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat nachgewiesen.

Weitere Hinweise betreffen den Immissionsschutz. Die Hinweise zur Vorbelastung werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu den gewerblichen Schallimmissionen und dass der Immissionsrichtwert im Plangebiet eingehalten wird, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu den Geruchsmissionen und dass der Immissionsrichtwert im Plangebiet deutlich unterschritten wird, wird zur Kenntnis genommen. Das Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer vom 02.08.2021 wird in die Abwägung eingestellt. Der Hinweis, dass auch bei Ausnutzung der genehmigten Tierplätze von einer Einhaltung des Immissionswertes im Plangebiet auszugehen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Verkehrslärmsituation und dass der Orientierungswert tagsüber im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten wird, wird zur Kenntnis genommen. Zur nächtlichen Überschreitung wird die Abwägung ergänzt.

Aus verkehrsbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die verkehrliche Erschließung bei einer Erweiterung des geplanten Baugebietes kritisch betrachtet werden muss, da der Schulweg bereits jetzt ein häufiges Thema in Diskussionen bei der Verkehrsbehörde ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan 153 erfasst nur den Bereich südlich des Schulweges. Die 135. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt Bauflächen auch nördlich des Schulweges dar und schafft daher auf vorbereitender Ebene der Bauleitplanung Erweiterungsflächen. Nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens (Büro Roelcke und Schwerdthelm aus Varel, Stand 03.09.2021) ist festzustellen, dass der Umsetzung eines größeren Baugebietes keine grundsätzlichen verkehrlichen Belange entgegenstehen und zur Verbesserung der verkehrlichen Situation Maßnahmen möglich sind. Die Erschließung der Wohnbauflächen nördlich des Schulweges ist daher im Grundsatz gesichert.

Die redaktionellen Hinweise werden berücksichtigt.

Haaren-Wasseracht

Nach Auffassung der Haaren-Wasseracht ist eine Umsetzung der Renaturierung der Ofener Bäke bereits mit der Erschließung der Flächen südlich des Schulweges sinnvoll. Sie könnte bereits für die jetzt erforderliche Kompensation angerechnet werden. Außerdem könnte mit der Maßnahme die bereits jetzt schon vorhandene fußläufige Verbindung entlang der Bäke vom Schulweg zum Heidkamperfelder Weg „legalisiert“ werden.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Umsetzung der Renaturierung erfolgt erst mit Entwicklung des Baugebietes nördlich des Schulweges.

Handwerkskammer Oldenburg

Es wird auf die Belange des westlich gelegenen Gewerbebetriebes hingewiesen, wo pro Woche mehrere Busse über den Metjenweg und den Baumschulenweg anfahren. In den Sommerferien erhöht sich die Zahl deutlich. Auf Grund einer Sondergenehmigung des Landkreises Ammerland können Busse und LKW bis 18 t die Lackiererei anfahren.

Die Hinweise zur verkehrlichen Erschließung der Lackiererei werden zur Kenntnis genommen. Der Metjenweg wird verkehrsgerecht ausgebaut. Daher entsteht für den betroffenen Betrieb keine Verschlechterung der verkehrlichen Situation.

Um sicherzustellen, dass die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen nicht durch die geplante Wohnbebauung gefährdet wird, würde die Handwerkskammer es begrüßen, wenn das Bestreben des Gewerbebetriebes auf Erteilung einer unbefristeten oder zumindest langfristigen Ausnahmegenehmigung seitens der Gemeinde gegenüber dem Landkreis unterstützt wird.

Die Angelegenheit ist Geschäft der laufenden Verwaltung und wird außerhalb dieses Verfahrens entschieden.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, es wird jedoch auf archäologische Fundstellen in der Umgebung hingewiesen und auf den Umgang mit Bodenfunden hingewiesen. Die Hinweise sind in den Planunterlagen bereits enthalten.

EWE Wasser GmbH

Die Hinweise zur Zuständigkeit und zu den Planunterlagen werden beachtet, die Planunterlagen werden redaktionell angepasst.

Vodafone Deutschland, Deutsche Telekom, Glasfaser Nord West, EWE Netz GmbH

Es bestehen keine Bedenken. Die Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen.

OOWV

Der OOWV verweist auf seine Stellungnahme zum Vorwurf. Die Stellungnahme enthält Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zur Löschwasserversorgung, die im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Sinne des LROP 2017 sind die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums, die bevorzugte Entwicklung im Inneren vor der Außenentwicklung sowie die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten an Zentralen Orten (Ober-, Mittel-, Grundzentren) als Grundsätze zu berücksichtigen. Zudem gibt das LROP vor, dass zur Wahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilbereichen eine ausgeglichene Versorgungsstruktur, vorliegend insbesondere der Daseinsvorsorge, angestrebt werden soll.

Durch jeweils geeignete Maßnahmen des Städtebaus, durch Bereitstellung von Wohnbauflächen, durch geeignete Maßnahmen des Verkehrs und des Umweltschutzes, durch Ausweisung von Erholungsflächen und durch weitere Maßnahmen ist für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen. Zugleich ist durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die voraussichtlich dort arbeitende Bevölkerung sicherzustellen. Das RROP 1996 Ammerland sieht die Konzentration der gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf die vorrangig zentralörtlichen Standorte als wichtiges raumordnerisches Ziel an. 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 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 Wohnbauandflächen 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. Die Ansprüche an die Belange von Natur und Landschaft sowie die Erholung bleiben gewahrt. Der regional bedeutsame Radweg kann in die Planung integriert werden, da die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer auch bei ggf. durchzuführenden Maßnahmen der Verkehrslenkung erhalten bleibt.

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

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

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

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 landwirtschaftlich genutzten Flächen 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.

3.2.3 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Ringstraße mit Anbindung an den Metjenweg, zudem ist das Plangebiet direkt an den Schulweg angebunden. Der Metjenweg führt in Richtung Süden auf die Ortsdurchfahrt mit dem zentralen Versorgungsbereich und sichert die Anbindung an Handel und Dienstleistungen sowie die örtliche und überörtliche Anbindung des Plangebietes.

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. Der Schulweg verbindet das Plangebiet mit den östlichen Siedlungsflächen und sichert die Anbindung an die Grundschule und verschiedene Freizeiteinrichtungen.

Es wurden Fachgutachten zur verkehrlichen Erschließung erstellt, um die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre zu beurteilen und erforderliche Ausbaumaßnahmen festzulegen. Das Erschließungskonzept wurde angepasst und optimiert.

➤ 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“, ca. 230 m südlich des Plangebietes an der „Metjendorfer Landstraße“. 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. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses gemäß des Berichtes der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland.

Verkehrsgutachten³

Die Gemeinde Wiefelstede hat ein Verkehrsgutachten (Büro Roelcke und Schwerdthelm aus Varel, Stand 03.09.2021) in Auftrag gegeben. Hier wurde geprüft, wie sich die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 153 für den ursprünglichen Geltungsbereich (Vorentwurf mit ca. 102 Grundstücken) mit Blick auf die zu erwartende Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit des erschließenden vorhandenen Straßennetzes auswirkt.

Die Bestandsanalyse zeigt auf, dass die Verkehrsbelastungen und Leistungsfähigkeiten in einem Bereich liegen, in dem die relevanten Knotenpunkte (K1 = Knotenpunkt Metjendorfer Landstraße/Metjenweg, K2 = Schulweg/Ofenerfelder Straße, K3 = Schulweg/Pohlstraße/Mühlengrund) grundsätzlich leistungsfähig sind und mit einem guten und flüssigem Verkehrsablauf zu rechnen ist. Die Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet sind für die vorliegende straßenräumliche Situation üblich und verträglich.

³ IRS Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdthelm, Obernstraße 8, 26316 Varel, Verkehrsuntersuchung, Projekt Nr. 0137 Stand vom 03.09.2021, Stellungnahmen vom 03.02.2022 und vom 08.02.2022

Lediglich im Bereich der Pohlstraße zwischen dem Schulweg und der Akazienstraße bestehen keine durch einen Bord abgesetzten Nebenanlagen, die in einer Tempo 30-Zone mit der vorliegenden Verkehrsbelastung zu empfehlen wären. Am Knotenpunkt K1 ist für die Linkseinbiegenden aus dem Metjenweg mit merklichen Wartezeiten und möglicher kurzer Staubildung zu rechnen.

Aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsbelastungen des Metjenweges bauen sich die Rückstaus nach kurzer Zeit jedoch wieder ab. Der Knotenpunkt K 3 Schulweg/Mühlengrund/Pohlstraße birgt aufgrund des Hol- und Bringverkehrs zur Grundschule sowie der Kindertagesstätte ein Gefährdungspotenzial aufgrund der ähnlichen Gestaltung aller Straßenäste und der schlechten Einsehbarkeit aus Richtung Mühlengrund in den Schulweg. Die Geschwindigkeiten im Bereich des nicht angebauten Teils des Schulweges und des Metjenweges erscheinen eher zu hoch und es gibt keine Nebenanlagen. Der Streckenabschnitt wird jedoch im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans mit Nebenanlagen ausgestattet und ausgebaut. Die Unfallsituation entlang des Schulweges und des Metjenweges, inkl. der anbindenden Knotenpunkte, ist unauffällig. Im Bereich des Schulweges zwischen Ulmenstraße und Ofenerfelder Straße wird das dortige Parken ist problematisch für den Radverkehr eingeschätzt.

Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit für den Prognosefall 2036 wurde auf der Grundlage der erhobenen und berechneten Spitzenstunde des Verkehrs durchgeführt und stellt sich weiterhin für den Großteil der Verkehrsteilnehmer als gut bis sehr gut dar. Nur im Bereich der Nebenströme kann es vereinzelt zu längeren Wartezeiten und kurzen Staus kommen, die sich jedoch nach kurzer Zeit wieder abbauen. Die Untersuchung zeigt auf, dass die Anbindung des Neubaugebietes aus Sicht der Verkehrssicherheit als auch der Leistungsfähigkeiten wie geplant möglich ist. Die geplanten Entwicklungen verursachen keinen unmittelbaren Handlungsbedarf im umliegenden Verkehrsnetz. Folgende Empfehlungen wurden seitens des Gutachters gegeben:

- Die Situation am Knotenpunkt K1 kann sich in Bezug auf die mittleren Wartezeiten der Nebenströme, im Besonderen für die Linkseinbiegenden aus dem Metjenweg, verschlechtern. Dabei kann es zeitweise zu Staus kommen, die sich jedoch nach kurzer Zeit wieder abbauen können.
- Bei Bedarf ist das Nachrüsten einer Teilsignalisierung denkbar, welche mit Rückstaudetektoren für die Nebenäste ausgestattet wäre und so auf höhere Wartezeiten reagieren oder den Fuß- und Radverkehr gesichert über die Metjendorfer Landstraße führen könnte. Im Falle einer weiterer Siedlungsentwicklung bis zum Heidkamperfelder Weg könnte eine Teilsignalisierung der Nebenrichtungen des Knotenpunktes K1 vorrangig werden.
- Am Knotenpunkt K2 stellen sich die Leistungsfähigkeiten für den Bestand als auch den Prognosefall als sehr gut dar. Hier wird voraussichtlich auch in Zukunft kein weiterer Handlungsbedarf auftreten.
- Im Bereich der Pohlstraße der sollte eine mit einem Hochbord abgesetzte Nebenanlage realisiert werden.

Die Vorfahrtssituation am Knoten K3 sollte klarer geregelt werden, indem das Ende des verkehrsberuhigten Bereichs des Schulweges-Ost einige Meter nach hinten gerückt wird und Beginn und Ende der Tempo 30-Zone durch zu ergänzende Beschilderung in diesen Bereich des Schulweges verlagert wird. Dadurch würde der Knotenpunkt zu einem rechts-vor-links geregeltem Knotenpunkt werden und die Übersichtlichkeit verbessern. Es könnte auch über eine für den Fuß- und Radverkehr durchlässige Abbindung des Schulweges östlich des Mühlengrundes nachgedacht werden. Dies würde den (Durchgangs-)Verkehr verringern, was die Umfeldqualität erhöhen und die Verkehrssicherheit von schutzbedürftigen Verkehrsteilnehmenden im Bereich der Grundschule stärken würde.

Das Parken im östlichen Teil des Schulweges zwischen Ulmenstraße und Ofenerfelder Straße (K136) sollte reglementiert werden. Dazu könnte ein Parkverbot außerhalb von markierten Parkflächen angeordnet werden, damit Radfahrende diese in Bezug auf Gegenverkehr gut überblicken und überholen können.

In einer Einzelfallbetrachtung wurde zudem abgeschätzt, welche verkehrlichen Auswirkungen sich durch die Abbindung des Schulweges westlich der Straße Mühlengrund auf das umgebende Verkehrsnetz ergeben könnten. Demnach ist eine Abbindung des Schulweges westlich des Mühlengrundes nicht zu empfehlen, da dies zu Umwegen für die Bewohner der anliegenden Wohngebiete führen würde und Mehrbelastungen auf dem Mühlengrund zur Folge hätte. Zur verträglicheren Führung des Verkehrs entlang des Schulweges westlich des Mühlengrundes könnte eine Aufpflasterung auf Höhe der momentanen Bebauungsgrenze beitragen, die vom Radverkehr umfahren werden kann, aber bei Kfz zu einem Abbremsen führt. Dadurch könnten die durchschnittlichen Einfahrtsgeschwindigkeiten in das bestehende Wohngebiet gesenkt werden. Es sollte jedoch zunächst abgewartet werden, wie sich die Neugestaltung des Schulweges und des Metjenweges auf die Geschwindigkeiten entlang der Achse auswirkt, bevor weitere Maßnahmen ergriffen werden.

Dem Gutachter wurde ein geändertes städtebauliche Konzept mit Reduzierung um 13 Grundstücke zur Stellungnahme vorgelegt. Mit Schreiben vom 03.02.2022 hat der Gutachter bestätigt, dass die im Bericht getroffenen Aussagen und Empfehlungen im Grundsatz weiterhin ihre Gültigkeit behalten und dass sich eine geringe, jedoch kaum spürbare Abnahme der Verkehrsmengen ergibt. Mit dem jetzigen nochmals geänderten Gesamtkonzept ergibt sich gegenüber dem Konzept zum Vorentwurf eine Reduzierung um 71 Grundstücke, sodass deutlich weniger Verkehr zu erwarten sind.

Zur Verträglichkeit der zu erwartenden Verkehrsmengen mit dem Fuß- und Radverkehr im Untersuchungsgebiet sollte auf eine Straßenraumgestaltung im Quartier geachtet werden, welche niedrige Geschwindigkeiten unterstützt. Dies kann unter anderem durch konsequente Abschnittsbildung gelingen. Für die Fußgänger sollten ausreichend breite Gehwege vorgesehen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Umsetzung des Baugebietes keine verkehrlichen Belange entgegenstehen und für die Bauleitplanung kein Handlungsbedarf besteht. Bei Bedarf können Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation erfolgen.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Acker- und Grünflächen geprägt. Im westlichen Umfeld sind auch eine gewerbliche Nutzung und ein Tierhaltungsbetrieb vorhanden. Südlich der Ortslage befindet sich ein weiterer Tierhaltungsbetrieb. Die südlich gelegene Metjendorfer Landstraße ist durch ein starkes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet.

Verkehrslärm⁴

Das Plangebiet hat den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes mit Orientierungswerten gegenüber Verkehrslärm von 55/45 dB(A)tags/nachts. Für das südliche angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 129 ergeben sich für die abseits der Landesstraße gelegenen Wohngrundstücke keine Anforderungen an den Lärmschutz. Auch wenn das Verkehrsaufkommen sich zwischenzeitlich erhöht hat, ist von keinen relevanten Auswirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet auszugehen. Dieses wird deutlich bei der Betrachtung des Bebauungsplangebietes Nr. 29 II Heidkamp Erweiterung. Hier wird, trotz außerörtlicher Lage und höherer Geschwindigkeit, in einem Abstand von rd. 150 m bei freier Schallausbreitung maximal der Lärmpegelbereich II erreicht. Hier sind die Ansprüche an die Fassaden i.d.R. durch die Anforderungen an den Wärmeschutz abgedeckt und Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich in mehr als 200m Entfernung zur L 824 und ist durch Siedlungsflächen komplett von der Landesstraße abgeschirmt. Daher ist hier nicht von relevanten Auswirkungen durch Verkehrslärm auszugehen.

Seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Schreiben vom 23.06.2022) sind diesbezüglich ebenfalls keine Hinweise oder Anmerkungen vorzutragen. Ein Lärmschutzgutachten ist daher entbehrlich.

Seitens der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ammerland wurden folgende Hinweise gegeben:

Aus der Niedersächsischen Verkehrsmengenkarte kann für die "Metjendorfer Landstraße L824" ein DTV von 9400 KFZ/24h sowie ein Schwerlastanteil von 300 SV/24h entnommen werden. Der Abstand von Straßenmitte bis Beginn des Bauteppichs beträgt ca. 210 m. Nach den Diagrammen der DIN 18005-1:2022-02 (Entwurf) ergeben sich bei diesem Abstand Beurteilungspegel tags von ca. 54,5 dB(A) und nachts von ca. 47 dB(A). Es würde sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 60 dB(A) nach DIN 4109-1/-2:2018-01 und damit der Lärmpegelbereich II ergeben. Die Anforderungen können bereits durch Bauten nach dem Stand des Wärmeschutzes eingehalten werden, insofern wird es nicht für erforderlich gehalten, hierfür Festsetzungen aufzustellen. Zur Tageszeit wird der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 von 55 dB(A) eingehalten/unterschritten, daher sind keine Festsetzungen erforderlich.

⁴ **Verkehrslärm:** Schalltechnisches Gutachten der Firma Itap, Marie Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, zum Bebauungsplan Nr. 29 II, Projekt Nr. 3188-18-a-jb, Stand 09.08.2018

Lediglich zur Nachtzeit wird der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 von 45 dB(A) geringfügig um 2 dB(A) überschritten. Daraus würden Anforderungen an die Sicherstellung eines gesunden Nachtschlafes resultieren, denen durch Anlegung von Fensteröffnungen von besonders schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer) auf der lärmabgewandten Gebäudeseite begegnet werden könnte. Ob und in wieweit die bestehende Bebauung als anerkennende Abschirmung berücksichtigt werden darf, ist Gegenstand der gemeindlichen Abwägung.

Die Überschreitungen der Nachtwerte werden in Kauf genommen, da im Bestand zwischen dem Plangebiet und der Hauptstraße eine abschirmenden Bebauung mit 5 Bauzeilen vorhanden ist. Dieses ist auch vor dem Hintergrund einer sich verändernden Motorisierung (Trend zu E-Mobilität) zu vertreten. Daher kann auf eine Festsetzung zum Schutz von Schlafräumen verzichtet werden.

Gewerbelärm⁵

In rund 200 m westlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb, der aus der Umnutzung einer ehemaligen Futterfabrik entstanden ist. Im September 2011 wurde von dem Fachbüro Itap im Rahmen des Umnutzungsvorhabens des Grundstücks des ehemaligen Fröllje Werkes am Baumschulenweg 4-6 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, mit dem nachgewiesen wurde, dass die vorgesehene Erschließung des Gewerbegrundstücks mit der vorhandenen Wohnbebauung am Metjenweg und Rosenkamp sowie der in den nächsten Jahren noch entstehenden Bebauung im Plangebiet an der Ofener Bäke immissionschutzrechtlich vereinbar ist. Relevante Immissionspunkte wurde am Metjenweg gesetzt.

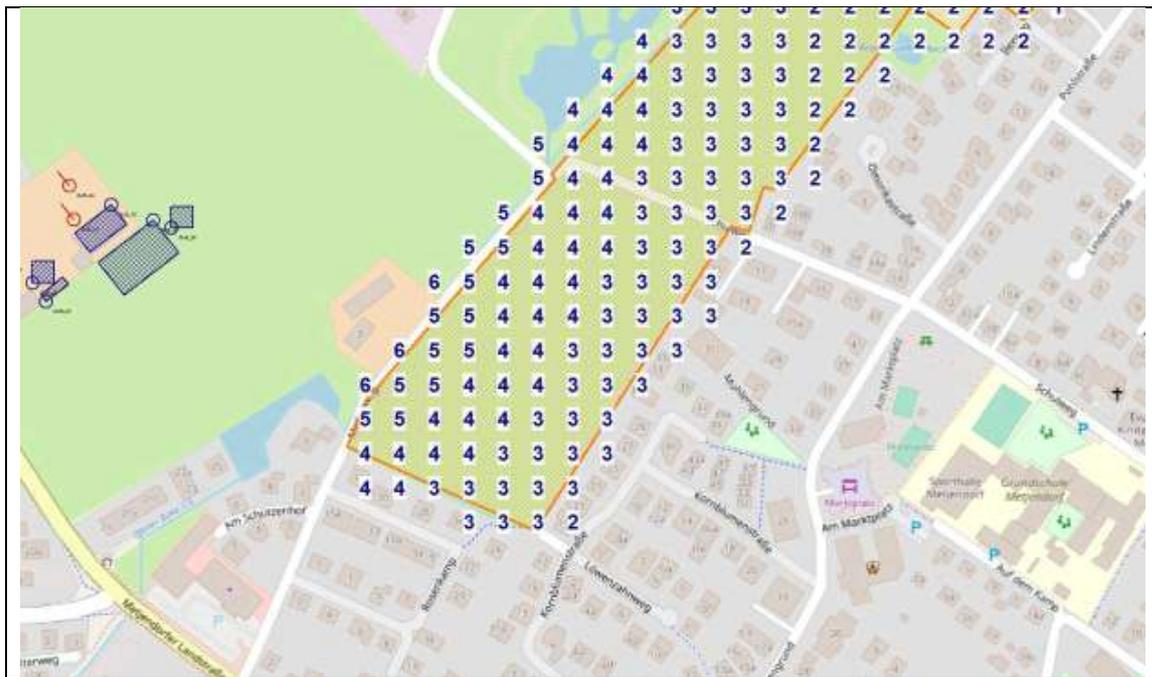
Unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und eines äußerst geräuschintensiven Emissionsansatzes für das Betriebsgelände entspricht das maximal mögliche Lärmemissionskontingent für das Betriebsgrundstück auch unter Berücksichtigung einer zukünftig heranrückenden Wohnbebauung - dem eines typischen Gewerbegebiets. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden an der vorhandenen und an der zukünftig heranrückenden Wohnbebauung auch im Falle einer geräuschintensiven Nutzung des Betriebsgrundstücks sicher eingehalten. Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchung konnten aus immissionschutzrechtlicher Sicht hinsichtlich Geräusche gegenüber der vorgesehenen Erschließung und der geplanten Nutzungsänderung des Betriebsgrundstücks keine Bedenken festgestellt werden. Gesonderte Maßnahmen zur Geräuschminderung sind nach Aussage des Gutachters nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 30.06.2021 hat das Gewerbeaufsichtsamt bestätigt, dass aufgrund der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung eine weitere schalltechnische Betrachtung als entbehrlich angesehen wird. Ein Geruchsgutachten ist ebenfalls verzichtbar, da das Plangebiet nicht in Hauptwindrichtungen liegt und nur eine geringe Immissionsvorbelastung besteht sowie die Entfernung zum neuen Baugebiet mindestens 200 m beträgt.

⁵ **Gewerbelärm:** Schalltechnisches Gutachten der Firma Itap, Marie Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, zum Vorhaben Baumschulenweg 4-6, Projekt Nr. 1787-11.rem vom 07.09.2011

Geruchsimmissionen

Der nächstgelegene relevante Tierhaltungsbetrieb liegt nordwestlich des Plangebietes an der Heidkämper Landstraße. Für die Beurteilung der Geruchsimmissionen ist ein Gutachten⁶ erstellt worden, dass den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 südlich des Schulweges und Erweiterungsflächen nördlich des Schulweges erfasst. Im Ergebnis zeigt sich, dass maximal 6 % der Jahresstunden im Plangebiet erreicht werden, sodass der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden deutlich unterschritten wird.



Auszug aus dem Geruchsgutachten

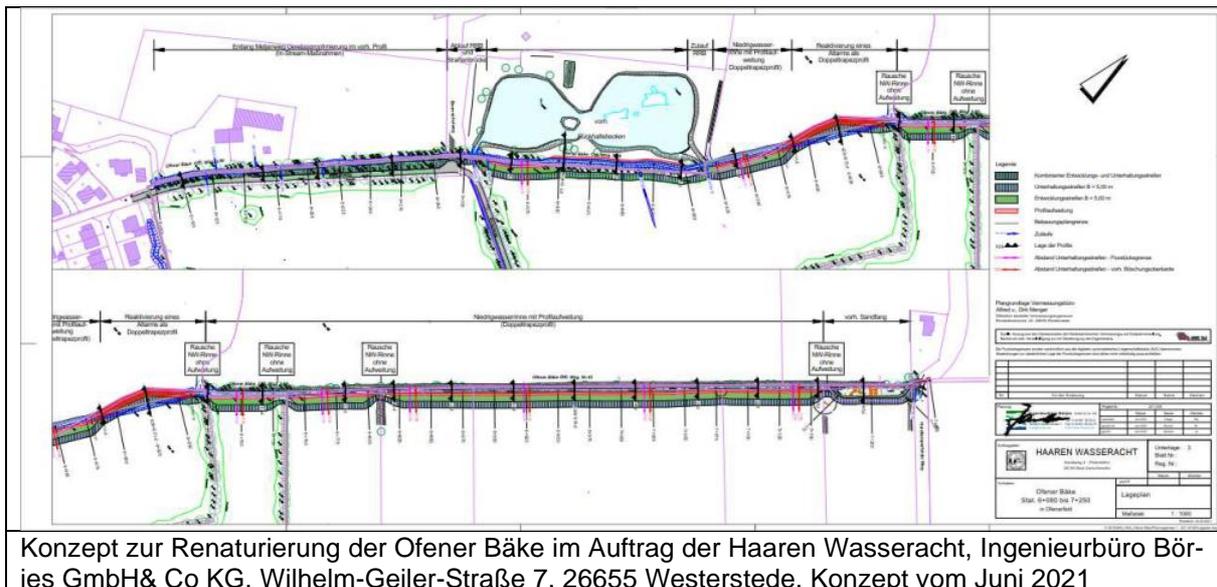
Da es sich für den Betrieb um eine heranrückende Wohnbebauung handelt, wurde ein geplantes Erweiterungsvorhaben (Stallgebäude Milchviehhaltung, Güllehochbehälter) berücksichtigt. Im Gegenzug ist jedoch die bestehende genehmigte Schweinehaltung nicht in der Ausbreitungsberechnung aufgenommen worden. Solange die hierzu gehörige Baugenehmigung Bestand hat, sind diese Tierplätze zu berücksichtigen. Andernfalls wäre die Baugenehmigung für diese Tierplätze zurückzugeben. Aufgrund der ermittelten Ergebnisse ist jedoch davon auszugehen, dass eine Einhaltung des Immissionswertes von 10 % der Jahresstunden im Plangebiet weiterhin gegeben sein wird.

⁶ **Geruchsimmissionen:** Immissionsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zum Bebauungsplan Nr. 153 vom 02.08.2021

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Renaturierung der Ofener Bäche

Westlich des Plangebietes verläuft die Ofener Bäche, ein Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht. Die Ofener Bäche soll entlang des Metjenweges bis zum Heidkamperfelder Weg auf einer Länge von ca. 1.000 m renaturiert werden. Es wurde hierzu eine Vorplanung beim Ingenieurbüro Börjes aus Westerstede in Auftrag gegeben. Laut Satzung der Haaren-Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5,0 m von der oberen Böschungsoberkante unzulässig. Bei der Ofener Bäche handelt es sich um ein Gewässer, welches der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie unterliegt. Diese sieht vor, dass die Gewässer weitestgehend wieder in den natürlichen Zustand versetzt werden sollen. Für die Ofener Bäche wurde hierzu seitens des NLWKN ein Maßnahmenbedarf auf einer Länge von 4,1 km ermittelt. Gemäß der Planung ist für die Renaturierung ein Streifen von ca. 11,50 m ab der Böschungsoberkante erforderlich. In diesem Streifen ist der Unterhaltungsweg mit einer Breite von 5,00 m enthalten. Dieser Weg kann auch als fußläufige Verbindung durch die Öffentlichkeit genutzt werden.



Konzept zur Renaturierung der Ofener Bäche im Auftrag der Haaren Wasseracht, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co KG, Wilhelm-Geiler-Straße 7, 26655 Westerstede, Konzept vom Juni 2021

In der Abbildung wird der renaturierte Verlauf der Bäche einschließlich der erforderlichen Entwicklungs- und Abstandstreifen dargestellt. Die daraus resultierenden Flächenansprüche werden im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 und der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die Umsetzung der Renaturierung erfolgt erst bei der Entwicklung von Bauflächen nördlich des Schulwegs.

Oberflächenentwässerung

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept durch das Fachbüro Heinzemann erstellt. Die Oberflächenentwässerung ist auf die Ofener Bäke und das nordwestlich gelegene Rückhaltebecken ausgerichtet.

Für das Regenwassersystem ist die Möglichkeit der dezentralen Versickerung unter Berücksichtigung der Grundwasserschutz im Bereich der Wasserschutzzone III A zu prüfen. Bei einer Einleitung des Niederschlagsabflusses in einen anliegenden Vorfluter (Regenrückhaltebecken/Oberflächengewässer) sind ebenfalls die Belange des Gewässerschutzes zu prüfen (u.a. Bewertung nach DWA-A 102). Das Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Bei der Erstellung des Entwässerungskonzepts sind für die Entwässerung des Gebietes des Bebauungsplanes die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Eine ganzjährig funktionierende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im technischen Maßstab wird aufgrund des anstehenden Geschiebelehms und der Wasserstände ausgeschlossen. Das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Hof- und Dachabläufe aufgefangen und über die erforderlichen Grundleitungen abgeleitet. Über Hausanschlussschächte erfolgt die Einleitung in eine im öffentlichen Straßenraum verlegte Regenwasserkanalisation. Die Ableitung des Oberflächenwassers der Kindertagesstätte sowie ein Teil der Verkehrsfläche (Schulweg und Gehweg am Schulweg) werden in den vorhandenen Regenwasserkanal DN 600, der nördlich des Schulweges verläuft, abgeleitet.

Das Neubaugebiet erhält auf Höhe der nördlichen Zufahrt in das Gebiet eine neue Einleitstelle in die Ofener Bäke, sodass das Oberflächenwasser direkt in das Gewässer eingeleitet werden. Für die zusätzlichen Regenmassen ist eine Rückhaltung erforderlich, die durch eine Vergrößerung des vorhandenen Regenüberlaufbeckens erfolgt. Die Ermittlung des Regenrückhalte-raumes erfolgt abweichend der Vorgaben des Landkreises Ammerland nach dem DWA (Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 117 für ein Regenereignis 30-jährlicher, statt 5-jährlicher Häufigkeit). Nach der hydraulischen Berechnung ist ein zusätzliches Rückhaltevolumen von rd. 1.391 m³ erforderlich.

Die erforderliche Vergrößerung ergibt eine zusätzliche Wasserfläche von rd. 1.900 m², die an der Westseite des vorhandenen Regenüberlaufbeckens hergestellt werden. Der Ausbau des Regenüberlaufbeckens wurde im Vorfeld mit der Haaren-Wasseracht, Herrn Lueken- abgestimmt und wird in Detail im Rahmen Entwässerungsantrags weiter abgestimmt.

➤ Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt nach Anschluss an das in der Umgebung vorhandene Kanalnetz. Für das Schmutzwasserkanalsystem sind die Anschlussmöglichkeiten an den Bestandskanälen darzustellen sowie die max. mögliche Einleitmenge mit der EWE Wasser GmbH abzustimmen.

Die Schmutzwasserentsorgung wurde im Entwässerungskonzept des Büro Heinzemann mit aufgenommen. Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes soll über ein Kanalnetz DN 200 gesammelt und in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Gemeindestraße Löwenzahnweg eingeleitet werden. Die Zuwegung zum Löwenzahnweg erfolgt über einen neu herzustellenden Geh- und Radweg im Südosten des Wohngebietes. 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.

3.2.6 Belange der Landwirtschaft

Die Gemeinde Wiefelstede hat in ihrem Wohnbauflächenentwicklungskonzept festgelegt, dass der dort ermittelte Wohnbauflächenbedarf zu 80 % in den zentralen Orten Wiefelstede und Metjendorf und zu 20 % in den dörflichen Ortsteilen zur Eigenentwicklung gedeckt werden soll. 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).

Die Landwirtschaftskammer hat auf zwei tierhaltende Betriebe hingewiesen. Etwa 220 m nordwestlich des Plangebietes liegt eine Hofstelle mit Stallgebäuden zum Halten von Milchkühen mit Nachzucht sowie Zuchtsauen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 570 m eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Stallgebäuden für Milchviehhaltung einschließlich Nachzucht sowie Bullenmast. Der Gemeinde liegen mehrere Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer aus dem Jahre 2016 vor, die zur Beurteilung der jetzigen Plansituation herangezogen werden kann. Auf Kapitel 3.2.4 wird verwiesen. Die Gemeinde kommt nach Auswertung der vorhandenen Unterlagen zu der Auffassung, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind und die landwirtschaftliche Entwicklung nicht eingeschränkt wird.

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

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 37.251 m².

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet unterliegt derzeit überwiegend einer intensiven Dauergrünlandnutzung, eine Fläche im Norden wird als Lagerfläche genutzt. Eingerahmt wird das Gebiet weitgehend von Wallhecken, ausgeprägt als Strauch-Baum-Wallhecken oder Baum-Wallhecken, aufgrund der Lage am Siedlungsrand sind die Wallhecken teilweise überformt. Auch die Straßen Metjenweg und Schulweg werden beidseitig von Gehölzen gesäumt. Im Westen des Plangebietes schließt die Ofener Bäke an, die durch den Metjenweg von den Bauflächen getrennt ist. Auch das Umfeld wird von weiteren landwirtschaftlichen Flächen geprägt, die durch Gehölze gekammert sind, sowie ein naturnahes Rückhaltebecken. Auch befinden sich im westlichen Anschluss ein Gewerbebetrieb und eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Die faunistische Untersuchung ergab ein typisches Artenspektrum des gehölzreichen Siedlungsrandbereiches. Bei einem Großteil der erfassten Brutvogelarten handelt es sich um häufige und typische Gehölzbrüter. Daneben finden sich im Untersuchungsgebiet auch Brutplätze von Gebäude- und Höhlenbrütern. Als besondere Vorkommen sind vor allem Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in den Baumreihen und Wallhecken wie Grünspecht, Grauschnäpper, Star und Gartenrotschwanz zu verzeichnen. Eine Brutzeitfeststellung des Haussperlings ergab sich westlich des Untersuchungsgebietes, außerhalb des Plangebietes, Brutverdacht für Teichhühner bestehen im naturnahen Regenrückhaltebecken. Es wurde ein großer Reichtum an Spechthöhlen festgestellt. Als Nahrungsgäste wurden Dohle, Mäusebussard, Nilgans, Graureiher und Weißstorch verzeichnet, es wurden jedoch keine Brutplätze in der näheren Umgebung festgestellt.

Das Untersuchungsgebiet mit seiner Vielfalt an Gehölzstrukturen, Freiflächen, Gewässern und Gebäuden weist mit mindestens fünf Fledermausarten eine mittlere Artenvielfalt auf. Hervorzuheben ist die Funktion als Quartierstandort für mindestens eine gebäudebewohnende Art (Zwergfledermaus), westlich außerhalb des Plangebietes.

Die Freiflächen des Plangebietes weisen eine deutliche Lebensraumfunktion für Fledermäuse auf. Es handelt sich um Jagdgebietenfunktionen allgemeiner Bedeutung, wie sie typisch für reich strukturierte Ortsrandlagen in Nordwestdeutschland sind.

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Laichgewässer ausgemacht, Bestände von Erdkröten und Grasfröschen konnten im nordwestlich angrenzenden Regenrückhaltebecken erfasst werden; die Bedeutung des Plangebietes als Amphibienlebensraum ist eingeschränkt.

Die Böden umfassen mittlere Gley-Podsole, es liegt kein Suchraum für schutzwürdige Böden vor. Jedoch schließen unmittelbar im Südosten Eschböden an, die dem Status als Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund kulturhistorischer Bedeutung unterliegen. Dieser Bereich umfasst aber den bereits besiedelten Bereich.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet unterliegt einem starken Gefälle. Oberflächengewässer sind mit der Ofener Bäke im Westen vorhanden, die in dem mittleren und nördlichen Anschlussbereich renaturiert werden soll.

Das Plangebiet in Ortsrandlage von Metjendorf befindet sich im Übergang zum ländlichen Raum und ist daher lokalklimatisch durch die umfangreichen Grünlandflächen und vor allem den hohen Anteil einrahmender Gehölzbestände mit ihren klimaausgleichenden Funktionen geprägt.

Diese Strukturen bestimmen auch das Landschaftsbild dieses Raumes, der sich nach Westen und Norden fortsetzt, im Süden und Osten schließen unmittelbar an das Plangebiet die Siedlungsstrukturen von Metjendorf an, die den bisherigen Siedlungsrand markieren.

Auswirkungen der Planung / Eingriffsbeurteilung

Die Planung sieht eine Erweiterung der Wohngebiete im Nordwesten von Metjendorf zwischen Schulweg und Metjenweg vor. Zudem ist der Bau einer Kindertagesstätte vorgesehen. Auf Grundlage der Planung sind für das insgesamt 35.251 m² große Plangebiet folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Die Planung bereitet die Bebauung bisher unversiegelter Bereiche landwirtschaftlicher Nutzflächen, vor allem von Grünland, vor. Für Allgemeine Wohngebiete auf rd. 22.160 m² wird eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. von 0,4 (zzgl. 50%iger Versiegelung von Nebenanlagen) festgesetzt. Somit sind mit der Wohnbebauung sowie der Nebenanlagen Versiegelungsraten von 45 % bis 60 % zu erwarten.
- Südlich des Schulwegs ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Diese umfasst eine Fläche für Gemeinbedarf von 5.702 m².
- Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen Metjenweg und Schulweg sowie über innergebietliche Erschließungsstraßen. Insgesamt beinhalten die öffentlichen Verkehrsflächen 7.071 m², einschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Für die Erschließung wird eine ca. 80 %ige Versiegelung angenommen.
- Zum Erhalt der einrahmenden Gehölzbestände werden private Grünflächen in einer Größenordnung von 787 m² ausgewiesen.
- Der Gehölzbestand östlich des Metjenweges und südlich des Schulweges wird auf einer Fläche von 1.531 m² als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Durch die Planung kommt es durch die Flächeninanspruchnahme, die Umgestaltung der Flächen und durch die Versiegelung zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie Boden, die auf Grundlage der Eingriffsbilanzierung ermittelt werden. In Bezug auf die Schutzgüter Wasser, Klima Luft und Landschaftsbild sind die zu erwartenden Auswirkungen vor allem im Hinblick auf die Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze mit Erhalt wertgebender Strukturen zu beurteilen.

Das flächenbezogene Ausgleichserfordernis wurde mit **51.053 Werteinheiten** nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ermittelt. Der Ausgleich erfolgt vollständig in der Kompensationspoolfläche "Horstbüsche" der Landesforsten.

Die Beeinträchtigung der Wallhecken auf einer Länge von **rd. 350 m** durch die heranrückende Bebauung und zwei Wallheckendurchbrüche für die Erschließung der Kindertagesstätte sind gesondert auszugleichen. Durch die Neuanlage von 270 m Wallhecke entlang der Obstbaumweise am „Ole Karkpadd“ erfolgt ein Teilausgleich. **Die restliche Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat nachgewiesen.**

Artenschutz

Zur Beurteilung der Biotopwertigkeit in Hinblick auf das Lebensraumpotenzial für Tiere und zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurden im Frühjahr und Sommer 2021 Bestandserhebungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien erhoben. Das Gutachten ist vollständig als Anlage beigefügt und die Ergebnisse der faunistischen Kartierung werden in der Begründung sowie im Umweltbericht zusammenfassend ausgeführt.

Insgesamt handelt es sich um eine typische Situation für reich strukturierte Siedlungsrandbereiche, die zuvor bereits im Bestand aufgezeigt wurden. Hieraus lassen sich folgende artenschutzrechtlichen Hinweise ableiten:

Eine Tötung oder Verletzung der geschützten Vögel gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird vermieden, indem eine ggf. notwendige Rodung von Gehölzen sowie die generelle Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgen. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind. Auch die in Niedersachsen gefährdeten Arten Star und Grauschnäpper brüten häufig in Siedlungen und zeichnen sich nicht durch eine besondere Störungsempfindlichkeit aus. Von einer erheblichen Störung durch die geplante Bebauung ist auch hier nicht auszugehen. Im Falle der Beseitigung von Gehölzen ist für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den im Plangebiet nachgewiesenen ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. In Bezug auf anspruchsvollere Arten, die zudem in der Roten Liste geführt werden, kann ein Ausweichen nicht ohne weiteres angenommen werden. Dies trifft im vorliegenden Fall allenfalls auf den Star und den Grauschnäpper zu.

Zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten wird die Installation und dauerhafte Pflege von geeigneten Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgeschlagen. Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen bestehen für die geplante Bebauung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse in Bezug auf Brutvögel. Die betroffenen Nahrungsgebietsfunktionen werden über die Eingriffsregelung kompensiert.

Fledermausvorkommen: Auch wenn mit den vorliegenden Untersuchungen keine Baumquartiere nachgewiesen wurden, sollte jedoch eine ggf. notwendige Fällung von Bäumen aus Vorsorgegründen möglichst nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchgeführt werden. Die identifizierten Höhlenbäume sollten vor der Fällung nochmals auf einen Besatz kontrolliert werden. Auf dieser Basis kann eine Auslösung des Verbotstatbestands der Tötung von Fledermäusen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt ebenfalls nicht vor, da Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen eine nur untergeordnete Rolle spielen. Zudem sind durch die geplante Bebauung keine Vertreibungseffekte auf die vorhandenen Fledermäuse zu erwarten.

Der Verlust von Nahrungshabitaten von Fledermäusen ist artenschutzrechtlich nicht relevant, ihm ist jedoch im Rahmen der Eingriffsregelung Rechnung zu tragen. Dies kann generell realisiert werden durch Schaffung insektenreicher Biotope. Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen bestehen bezogen auf Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Bebauung.

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Laichgewässer ausgemacht. Im Zuge der Baumaßnahmen werden diesbezüglich keine besonderen Maßnahmen nötig. Wanderbewegungen wurden nur in einem geringen Maße im Westen des Plangebietes in der Nähe des Regenrückhaltebeckens und der Ofener Bäke festgestellt. Bedeutende Wanderwege werden durch die geplante Bebauung nicht zerschnitten. Die Offenlandbereiche besitzen dennoch ein gewisses Potenzial als Landlebensraum für Amphibien. Im Rahmen der Eingriffsregelung sollten demnach auch Feuchtfelder für Amphibien geschaffen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 werden somit in Bezug auf Amphibien nicht berührt.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Mansholter Holz, Schippstroht“ (FFH-Gebiet, EU 2714-331), liegt rd. 3 km nordwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura 2000-Gebiete liegen noch weiter entfernt und werden sowohl durch Siedlungsstrukturen als auch durch gekammerte Landschaftsbereiche vom Plangebiet abgeschirmt.⁷

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

Darstellungen von Landschaftsplänen

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland⁸ werden folgende Zuordnungen bzw. Anforderungen an die Fläche gestellt:

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

⁸ Landkreis Ammerland: Fortführung Landschaftsrahmenplan. Entwurf 2020

- Im Zielkonzept (Karte 5) wird das Plangebiet der Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“ sowie „Sicherung von Wallheckengebieten“ zugeordnet. Die angrenzende Ofener Bäke unterliegt der Zielkategorie „Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete“ als Niederungsgebiet der Bächen.
- In Bezug auf den Biotopverbund (Karte 5a) wird die Ofener Bäke herausgestellt, die umgebenden Flächen werden als Verbindungselemente halboffener Landschaften bewertet.
- Zu Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft (Karte 6) sind die Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile vermerkt. Die Ofener Bäke ist als Fließgewässer mit Entwicklungspotenzialen und als Suchraum für Artenhilfsmaßnahmen dargestellt.

3.2.8 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. 153 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 Gehölzstrukturen bleiben größtenteils erhalten, sodass das Ortsbild verträglich erweitert werden kann. 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. Durch örtliche Bauvorschriften werden Schottergärten vermieden und grüngestaltete Gärten gesichert. Die Umsetzung von weiteren 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. Nachfolgend werden Empfehlungen für Maßnahmen zum Klimaschutz für die Bauausführung gegeben:

Hinweise und Maßnahmen zum Klimaschutz

- Südausrichtung der Hauptfassade zur Steigerung des Wärmeertrages
- Außenanliegender Sonnenschutz und Verwendung von Sonnenschutzgläsern zur Vermeidung von Überhitzung
- Kompakte Bauformen zur Vermeidung von Wärmeverlust über die Außenwand
- Vermeidung von Verschattung durch Baukörper oder Bepflanzung
- Ausstattung der Dachflächen mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie)
- gemeinsame Nutzung von Wärme und Strom aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen
- Zentrale Versorgung über ein Blockheizkraftwerke
- Solarthermie mit Nahwärmenetz
- Dezentrale Wärmepumpen
- Ausschluss fossiler Brennstoffe
- Begrünung von flachgeneigten Dächern
- Fassadenbegrünung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zuwegungen, Zufahrten und Parkplätze
- Sammlung des Niederschlagswassers in Zysternen
- Einrichtung von Ladestationen zur Nutzung der Elektromobilität
- Verwendung von Insektenfreundlichen Leuchtkörpern

3.2.9 Denkmalschutz

Gut 100 m südöstlich des Plangebietes wurde 1949 im Zuge eines Sandabbaus eine vorgeschichtliche Urne geborgen (Wiefelstede, FStNr. 83), die in die vorrömische Eisenzeit datiert. Aus dem Plangebiet selbst sind nach derzeitigen Kenntnisstand aber keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist in den Planungsunterlagen enthalten und ist zu beachten. unbedingt beachtet werden. Die darin enthaltene Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wurde leider zwischenzeitlich geändert.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Zielsetzung, Wohngrundstücke zu schaffen, werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete 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.

Fläche für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“ festgesetzt, um einen neuen Standort für eine Kindertagesstätte mit entsprechenden Betreuungsangeboten zu schaffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 (Einfamilienhäuser und Doppelhäuser) wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt, um eine zu hohe Versiegelung zu vermeiden. Die Höhenentwicklung wird durch die Beschränkung auf ein Vollgeschoss und die Festsetzung einer Firsthöhe von 9,0m begrenzt. Für die Mehrfamilienhäuser ist eine höhere Ausnutzung erforderlich. Hier gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 60 cm über Niveau der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Höhenbezugspunkte liegen im Metjenweg und im Schulweg. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Maßgeblich ist jeweils der dem Baugrundstück am nächsten gelegene Höhenbezugspunkt.

4.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit maximalen Gebäudelängen von 50 m.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von bis zu 18 m für Einzelhäuser und von 12 m für Doppelhaushälften. 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 zusammenhängend festgelegt, um eine flexible Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, die Kronentraufbereiche der grenzenden Gehölzbestände werden jedoch durch ausreichende Abstände berücksichtigt.

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 mit 500 m² für Einzelhäuser sowie 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 WA 1 (Einfamilienhäuser) auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt sowie und je eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte, um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden und die Verkehrsbelastung durch Anliegerverkehre zu begrenzen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (Standort Mehrfamilienhäuser) sind höchstens sechs Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4.6 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen und die Planstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Planstraßen sind mit 7 m ausreichend dimensioniert, um eine anwohner- und verkehrsgerechte Erschließung des Gebietes sicher zu stellen. Die Stichstraße mit Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 22,0m sichern ebenfalls eine verkehrsgerechte Erschließung. Durch Fuß- und Radwege soll eine fußläufige Durchlässigkeit in die Bestandsgebiete und zwischen den Neubaugebieten gesichert werden.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Zur Sicherung der Gehölzbestände entlang des Metjenweges und der Schulstraße werden 5 m breite öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die randlichen Gehölze auf den Wallhecken werden als private Grünflächen mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Zudem wird auf den privaten Grundstücken in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche ein Anpflanzungsgebot festgelegt.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der Gehölzbestand innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten und zu sichern. Gehölzlücken oder Gehölzabgänge sind durch standortgerechte Gehölze untenstehender Gehölzliste 1 zu ergänzen.

Im Bedarfsfall (z.B. bei erforderlicher Erschließung) können diese durch Neuanpflanzungen an anderer Stelle ersetzt werden.

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

Pflanzliste 1: Gehölzliste für Ergänzungspflanzungen zur Baum-Strauchhecke

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</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; Crataegus laevigata</i>		

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grundstücken

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

Pflanzliste 2: Einzelbaumpflanzung auf Baugrundstücken

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

4.8 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. 153 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.

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.

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.

Hierdurch soll eine untypische Freiflächengestaltung auf den privaten Grundstücken vermieden werden.

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.

Diese Vorschrift regelt den Umgang mit Verstößen.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	37.251 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 1, GRZ 0,3)	20.538 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 2, GRZ 0,4)	1.622 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte	5.702 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.967 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	104 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.531 m ²
Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot	787 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Aktuell reicht der Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 aus, um eingeschossige Bebauung (EG) druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Es ist davon auszugehen, dass bei zweigeschossiger Bebauung (EG + 10G) eine Druckerhöhungsanlage vom Kunden zu installieren ist, damit an allen Entnahmestellen im Regelfall jederzeit ausreichend Druck zur Verfügung steht. Insgesamt wird der ohnehin schon knappe Versorgungsdruck in Metjendorf durch zusätzliche Abnahme weiter vermindert. Aus diesem Grund sind langfristig umfangreiche Verstärkungen im Versorgungsnetz vorgesehen. Zur Besserung der Drucksituation muss voraussichtlich innerhalb des Plangebietes entlang des Schulweges, des Metjenweges über die Heidkamper Landstraße Nr. 21-25 bis zur Heidkamper Landstraße eine Leitung in DN 200 verlegt werden. Dies bedeutet stellenweise auch den Austausch vorhandener Leitungen mit einer Leitung dieser Nennweite. Ebenfalls wird voraussichtlich eine Nennweitererweiterung der Versorgungsleitung entlang der Heidkamper Straße bis zum Kreuzungsbereich mit Alter Postweg nötig sein. Da die Umsetzung der künftigen Wohnbauflächen in Abschnitten erfolgt, kann die technische Infrastruktur bedarfsgerecht angepasst werden.

Im Hinblick auf den **Brandschutz** (Grundschutz) ist darauf hinzuweisen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.

Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Es ist davon auszugehen, dass bei Einzelentnahme 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitgestellt werden können. Eine Positionierung von neuen Hydranten für Löschwasserzwecke ist dabei abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen.

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

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

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

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

Zur Sicherung der Versorgung mit **Telekommunikation** sollten bei neu errichteten Gebäuden geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	14.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 153 „Metjendorf, An der Ofener Bäke“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 153



NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

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. 153 „Metjendorf, An der Ofener Bäke“ auf, um der steigenden Nachfrage an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Metjendorf Rechnung zu tragen. Hierzu werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zur Deckung des Bedarfs an Kindertagesstätten wird südlich des Schulweges zudem eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte.

Darüber hinaus werden zur Sicherung des einrahmenden, wertgebenden Gehölzbestandes private Grünflächen sowie öffentliche Grünflächen mit Erhaltungssatzungen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Das Plangebiet unterliegt derzeit überwiegend einer intensiven Dauergrünlandnutzung. Eingeraht wird das Gebiet zum bestehenden Siedlungsbereich von Wallhecken, ausgeprägt vor allem als Strauch-Baum-Wallhecken, teilweise sind diese Wallhecken überformt. Auch die Straße Schulweg wird beidseitig von Gehölzen flankiert, mit einer Strauchhecken im Südwesten, einer Strauch-Baumwallhecke im Südosten und einer Baumreihe nördlich der Straße. Im Westen des Plangebietes verläuft die Ofener Bäke, die im Südwesten durch den Metjenweg vom Gebiet getrennt ist. Daran schließen im Westen und Norden landwirtschaftliche Flächen, die durch Gehölze gekammert sind, sowie ein naturnahes Rückhaltebecken, an. Im Süden und Osten beginnen unmittelbar an das Plangebiet die Siedlungsstrukturen von Metjendorf, die den bisherigen Siedlungsrand markieren.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von **37.251** m²

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 (RROP) des Landkreises Ammerland (s.a Kap. 1.5 im Teil 1 der Begründung) sind die Flächen um die Ortschaft Heidkamp/Metjendorf als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Auch liegen sie innerhalb eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft sowie für die Erholung. Darüber hinaus kommt Metjendorf als Grundzentrum im ländlichen Raum die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zu. Die Gemeinde Wiefelstede strebt daher in unmittelbarer Arrondierung an bereits bestehende Wohnbaulandflächen eine Erweiterung an.

Des Weiteren befindet sich das Gebiet im Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung (Trinkwasserschutzgebiet 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 km nordwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst einen Waldkomplex verschiedener Waldtypen sowie einen naturnahen Bach, Feuchtgrünland, Sümpfe und Hochstaudenfluren. Weitere Natura 2000-Gebiete liegen noch weiter entfernt und werden sowohl durch Siedlungsstrukturen als auch durch gekammerte Landschaftsbereiche vom Plangebiet abgeschirmt.⁹

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)

Etwa 830 m südlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Alexandersheide“ (NSG WE 282). Nordwestlich des Plangebietes in rd. 3 km Entfernung beginnt das Land-

⁹ Umweltkarten Niedersachsen: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: April 2021)

schaftsschutzgebiet „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“. Im Nordosten beginnt in einer Entfernung von rd. 2 km das Landschaftsschutzgebiet „Kulturlandschaft an der Wahnbäke“ (LSG WST 82).¹⁰

Aufgrund der Vorhaben zur Wohnbauentwicklung in Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches von Metjendorf 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	
§ 1 (5) BauGB: <i>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. 153 wird die Neuausweisung für Allgemeine Wohngebiete im westlichen Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich von Metjendorf vorbereitet; zur Deckung des Bedarfs und in Ergänzung des Schulzentrums am Schulweg wird auch eine Kindertagesstätte errichtet. Maßnahmen zur Innenentwicklung werden nicht umgesetzt. Dem Klimaschutz wird unter dem Vermeidungsaspekt durch den Erhalt der Gehölze auf den Wallhecken und parallel der Wege sowie der innergebietlichen Durchgrünung des Gebietes mit Baumpflanzungen entsprochen.
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB: <i>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.
§ 1a (2) BauGB: <i>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 auf den überwiegenden Wohngebietsflächen Rechnung getragen. Des Weiteren werden Grünflächen zur Sicherung des Gehölzbestandes festgesetzt.

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

§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird durch Erhalt der Gehölzreihen und der Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Grünflächen und der Gliederung des Wohngebietes durch Einzelbaumpflanzungen in geringem Maße Rechnung getragen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 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

- ▶ die biologische Vielfalt,
- ▶ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- ▶ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergibt sich zum einen entsprechend der Grünlandnutzung und zum anderen bestimmten die Altbaum- und ergänzenden Strauchbestände die Biotop- und Lebensraumbedeutung sowie die landschaftliche Eigenart und Vielfalt am Siedlungsrand.

Durch die Planung werden Intensivgrünland und eine landwirtschaftliche Lagerfläche unmittelbar überplant. Zwar werden der Großteil der einrahmenden Gehölze als zu erhalten festgesetzt, jedoch kommt es zu einem Verlust von Gehölzbeständen als auch durch die heranrückende Bebauung zu einen Funktionsverlust der Saumstrukturen und der Wechselbeziehungen zum Grünland. Die Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts dar und ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung auszugleichen.

Das Landschaftsbild wird über das unmittelbare Plangebiet hinaus durch den Erhalt der einrahmenden Gehölze nicht erheblich beeinträchtigt.

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

Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ofener

<p><i>Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</i></p>	<p>Bäke und das nordwestlich gelegene Regenrückhaltebecken.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „Alexandersfeld“ und gehört zur Schutzzone IIIA. Eine Beeinträchtigung wird nicht erwartet.</p>
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	
<p><i>§ 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.</i></p>	<p>Mit der Umsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden keine relevanten Emissionen erwartet.</p> <p>Vorbelastungen bestehen im Umfeld durch die vorhandene gewerbliche Nutzung im Westen und durch Tierhaltungsbetriebe sowie der Metjendorfer Landstraße mit hohem Verkehrsaufkommen. Aufgrund vorliegender Gutachten teilweise aus früheren Verfahren zum Lärmschutz und zu Geruchsemissionen wird eine Verträglichkeit angenommen. Auch wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.</p>
<p>Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan¹¹</p>	
<p><i>Für das unmittelbare Plangebiet sind im Landschaftsrahmenplan keine Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert. Das Gebiet wird der Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Kima/Luft“ sowie Sicherung von Wallheckengebieten“ zugewiesen. Die angrenzende Ofener Bäke unterliegt der Zielkategorie „Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete“. Zum Schutz, Pflege und Entwicklung sind keine Schutzgebiete oder potenziell geschützte Bereiche ausgewiesen, Die Wallhecken unterliegen dem Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil. Die Ofener Bäke ist als Fließgewässer mit Entwicklungspotenzialen und als Suchraum für Artenhilfsmaßnahmen dargestellt</i></p>	<p>Die definierten Ziele der Ofener Bäke als Fließgewässer mit „Prioritärer Entwicklung eines guten chemischen Zustands sowie eines guten ökologischen Potenzials“ als Schwerpunktraum für Artenhilfsmaßnahmen, hier für Fische und Rundmäuler, wird durch die angrenzende Ausweisung eines Wohngebietes nicht direkt betroffen.</p> <p>Zudem sind im nördlichen Verlauf der Ofener Bäke auch Maßnahmen zur Renaturierung des Gewässerlaufes vorgesehen, einschließlich angrenzender Saumbereiche, so dass auch dem Biotopverbund mit der Bäke als prioritärer Entwicklungskorridor entsprochen wird.</p>

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

¹¹ Landkreis Ammerland: Fortführung Landschaftsrahmenplan. Entwurf 2020.

Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind¹². Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
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)¹³: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹⁴, 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*

12 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.

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

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

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.

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Diesbezüglich sind zur Beurteilung der Biotopwertigkeit in Hinblick auf das Lebensraumpotenzial für Tiere und zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben im Frühjahr und Sommer 2021 Bestandserhebungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien durchgeführt worden. Neben dem Plangebiet des Bebauungsplanes wurde im Westen und Norden der Untersuchungsradius erweitert, so dass im Folgenden unterschieden wird zwischen Plangebiet und Untersuchungsraum (UG). Das Gutachten ist vollständig als Anlage beigefügt und die Ergebnisse der faunistischen Kartierung werden im Weiteren zusammenfassend ausgeführt.

Europäische Vogelarten

Insgesamt wurden im gesamten Untersuchungsgebiet 39 Vogelarten erfasst, davon 34 Brutvogelarten, die übrigen waren Nahrungsgäste.

Bei einem Großteil der erfassten Brutvogelarten handelt es sich um häufige und typische Gehölzbrüter. Darüber hinaus wurden im UG mit Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Haussperling, Star und Teichhuhn sechs Brutvogelarten nachgewiesen, die gemäß der aktuellen Roten Liste Niedersachsens (Krüger & Nipkow 2015) oder Bundesrepublik Deutschland (Ryslavý et al. (2020) mindestens auf der Vorwarnliste geführt werden.

An besonderen Vorkommen handelt es sich vor allem um Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in den Baumreihen und Wallhecken wie Grünspecht, Grauschnäpper, Star und Gartenrotschwanz. Hinzu kommen Haussperling an der westlichen Untersuchungsgrenze und Teichhühner im westlich gelegenen Regenrückhaltebecken. An Nahrungsgästen wurden Dohle, Mäusebussard, Graureiher, Nilgans und Weißstorch erfasst, es wurden jedoch keine Brutplätze in der näheren Umgebung festgestellt.

Darüber hinaus wurden insgesamt 16 Höhlenbäumen und insgesamt zwölf Bäume mit Nestern und Horsten lokalisiert. Die Bäume befinden sich entlang des „Metjenweg“ und „Schulweg“, entlang der Ofener Bäke und nordwestlich des Regenrückhaltebeckens sowie im Nordosten innerhalb der Wallhecke.

Fledermäuse

Es konnten im Untersuchungsgebiet fünf Fledermausarten erfasst werden (Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus)¹⁵, es liegt mit seiner Vielfalt an Gehölzstrukturen, Freiflächen, Gewässern und Gebäuden eine mittlere Artenvielfalt vor. Eine Quartiersfunktion für Fledermäuse im Plangebiet ist jedoch nicht vorhanden, angrenzend westlich des Metjenweges konnte im UG ein Quartier der Zwergfledermaus ausgemacht werden. Deutliche Jagdaktivitäten sind vor allem entlang der linearen Gehölzstrukturen und auch über dem Regenrückhaltebecken (dort auch einzelne Wasserfledermause) zu beobachten. Das Fledermausgeschehen im UG wird sehr stark von den beiden regional häufigsten Arten Zwerg- und Breitflügelfledermaus als typische Siedlungsarten dominiert.

Amphibien

Offene Bereiche der Ofener Bäke lassen aufgrund des tief eingeschnittenen Profils nur eine eingeschränkte Bedeutung als Laichgewässer für Amphibien erwarten, ein höheres Potenzial kommt dem Rückhaltebecken im nordwestlichen Anschlussgebiet zu. Im Rahmen der Erfassung wurden diese Angaben bestätigt. Es wurden Wanderbewegungen als auch Vorkommen von Grasfrosch und Erdkröte mit kleinen bis mittelgroßen Beständen erfasst, vor allem im nordwestlichen naturnahen Rückhaltebecken.

Sonstige Artgruppen

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

1.3.2 Prüfung der Verbotbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

1. Verletzungs- und Tötungsverbot

Das Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Brutvögel hängt in erster Linie davon ab, in welchem Umfang es zu Gehölzbeseitigungen kommt. Auch für Fledermäuse sollte, auch wenn mit den vorliegenden Untersuchungen keine Quartiere nachgewiesen wurden, jedoch eine ggf. notwendige Fällung von Bäumen aus Vorsorgegründen möglichst nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchgeführt werden. Es kann dann davon ausgegangen werden, dass dann keine Fledermäuse in den potenziellen Quartierstrukturen vorhanden sind. Die identifizierten Höhlenbäume sollten jedoch vor der Fällung nochmals auf einen Besatz kontrolliert werden.

Insgesamt kann eine Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten zum einen durch den Erhalt der Altbaumbestände vermieden werden. Darüber hinaus sind Gefährdungen und Tötungen auszuschließen, wenn Baumaßnahmen (z. B. Gehölzbeseitigungen, Erdbaumaßnahmen) außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw.

¹⁵ Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

außerhalb der Quartiersnutzung durch Fledermäuse (s.o) durchgeführt werden. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit oder Quartiersnutzung stattfinden oder ein von Höhlenbaum von der Fällung betroffen sein sollte, sollten die zu beseitigenden Gehölze zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine fachkundige Person nochmals untersucht werden, um eine potentielle Betroffenheit festzustellen. Werden besetzte Vogelnester oder Fledermausquartiere festgestellt, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes zu ergreifen.

Das Regenrückhaltebecken im Nordwesten, außerhalb des Plangebiets, wurde als Laichgewässer der Erdkröte und des Grasfrosches ausgemacht. Grundsätzlich ist der Erhalt des Laichgewässers einschließlich der umgebenden Landlebensräume anzustreben. Innerhalb des PG wurden keine Laichgewässer ausgemacht. Im Zuge der Baumaßnahmen werden diesbezüglich keine besonderen Maßnahmen nötig.

Bei Umsetzung der 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 gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Eine erhebliche Störung liegt nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind. Auch die in Niedersachsen gefährdeten Arten Star und Grauschnäpper brüten häufig in Siedlungen und zeichnen sich nicht durch eine besondere Störungsempfindlichkeit aus. Von einer erheblichen Störung durch die geplante Bebauung ist auch hier nicht auszugehen.

Auch für Fledermäuse ist eine erhebliche Störung nicht abzuleiten, da nach Brinkmann et al. (2011) heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen eine nur untergeordnete Rolle spielen. Zudem sind durch die geplante Bebauung keine Vertreibungseffekte auf die vorhandenen Fledermäuse zu erwarten.

3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Im Falle der Beseitigung von Gehölzen ist für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den im PG nachgewiesenen ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

In Bezug auf anspruchsvollere Arten, die zudem in der Roten Liste geführt werden, kann ein Ausweichen nicht ohne weiteres angenommen werden. Dies trifft im vorliegenden Fall allenfalls auf den Star und den Grauschnäpper zu. Zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten wird

die Installation und dauerhafte Pflege von geeigneten Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter¹⁶ im Verhältnis 1:3 je betroffenen Brutpaar vorgeschlagen. Die Kästen müssen vor Beginn der Brutsaison in ausreichender Entfernung zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen, aber in direktem Zusammenhang bestehender Reviere, angebracht werden.

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen bestehen für die geplante Bebauung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse in Bezug auf Brutvögel. Die betroffenen Nahrungsgebietsfunktionen sind über die Eingriffsregelung zu kompensieren.

Fledermausquartiere sind im Plangebiet nicht festgestellt worden und der Verlust von Nahrungshabitaten von Fledermäusen ist artenschutzrechtlich nicht relevant, ist jedoch ebenfalls in die Eingriffsregelung Rechnung zu tragen. Dies kann generell realisiert werden durch Schaffung insektenreicher Biotopie wie Hecken, Kleingewässer, Brachflächen oder durch Anlage, Wiederherstellung und langfristige Pflege von artenreichen Grünlandbereichen (extensiv beweidetes Grünland, Feuchtwiesen, Streuobstwiesen, blütenreiche Säume oder Hochstaudenfluren)¹⁷. Maßnahmen, die mehrere Teilflächen umfassen, sollten mittels Gehölzstrukturen vernetzt werden.

Im Plangebiet wurden keine Laichgewässer ausgemacht. Bedeutende Wanderwege werden durch die geplante Bebauung nicht zerschnitten. Die Offenlandbereiche besitzen dennoch ein gewisses Potenzial als Landlebensraum für Amphibien. Im Rahmen der Eingriffsregelung sollten demnach auch Feuchflächen für Amphibien geschaffen werden.

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 erforderliche Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen entweder im Winter vom 1. Oktober bis zum 1. März umzusetzen, oder es ist sicherzustellen, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester oder potenziellen Fledermausquartiere betroffen sind. Um Konflikte mit dem Verbotstatbestand der Zerstörung von dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, werden die Baum- und Gehölzbestände auf den Wallhecken und parallel der Straßen weitgehend erhalten. Im Falle von Verlusten sind für anspruchsvollere Arten geeignete Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter¹⁸ im Verhältnis 1:3 je betroffenen Brutpaar anzubringen.

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen bestehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Bebauung.

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.

¹⁶ z.B. https://www.schweglershop.de/shop/index.php?cPath=21_59&osCsid=383dc3f4010537688a517d8eae282169

¹⁷ https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/saeugetiere/massn/6513#massn_3 (geprüft am 11.10.2021)

¹⁸ z.B. https://www.schweglershop.de/shop/index.php?cPath=21_59&osCsid=383dc3f4010537688a517d8eae282169

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 Drachenfels¹⁹ erfasst. Ergänzende Angaben ergeben sich durch die Erfassung von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien.²⁰

□ **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 Dezember 2020 und ergänzend im April 2021 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes. Eine Bestandskarte (Bestand Natur und Landschaft) ist in der Anlage beigelegt.

Gebüsche und Gehölzbestände

Gehölze sind im Plangebiet ausschließlich als lineare Strukturen vornehmlich im Randbereich der landwirtschaftlichen Flächen und als Einzelstrukturen ausgeprägt.

- Wallhecken (HW): Wallhecken sind nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 BNatSchG.

Das Gebiet wird im Osten und Norden von einer Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) eingerahmt. In der Baumschicht dominieren Stieleichen (*Quercus robur*), teilweise mit Birken (*Betula pendula*) und Zitterpappeln (*Populus tremula*). An kleineren Bäumen und Sträuchern sind Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Weidenaufwuchs (*Salix spec.*) und Brombeere (*Rubus fruticosus agg*) vertreten, vereinzelt auch Schlehe (*Prunus spinosa*) und Felsenbirne (*Amelanchia ovalis*).

19 Drachenfels, O.(2021: 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 März 2021

20 NWP (2021)

Teilweise ist der Wall auch unterbrochen bzw. abgetragen, jedoch sind auch in der Preußischen Landesaufnahme durchgängig Wallhecken verzeichnet. Sie sind in der Ausprägung uneinheitlich. Neben gut erhaltenen Beständen mit standorttypischer Baum- und Strauchschicht sind einzelne Bereiche gärtnerisch überformt. Auf einzelnen Teilstücken fehlen die Großbäume (HWS), an anderen die typische Strauchschicht. Abgängige Gehölze wurden an anderer Stelle durch Neupflanzungen ergänzt. Insgesamt ist aber der Baumbestand noch weitgehend vorhanden.

- Baumreihe (HBA):

Östlich des Metjenweges und nördlich des Schulweges sind straßenbegleitend Baumreihen aus markanten Laubbäumen, neben Eichen (*Quercus robur*) auch Buchen (*Fagus sylvatica*), ausgeprägt. Nur vereinzelt treten Sträucher wie Stechpalme (*Ilex aquifolium*) oder Hundsrose (*Rosa canina*) hinzu.

Die Baumreihe nordwestlich des Schulweges wird parallel der Ofener Bäke als markanter Bestand weitergeführt, der von Eichen bestimmt wird und nur einzelne Sträucher aufweist. Auf der anderen Grabenseite sind Erlen (*Alnus glutinosa*) verbreitet, die zum angrenzenden Regenrückhaltebecken überleiten.

- Einzelbaum/Baumgruppe (HBE):

Auf der südlichen Grünlandfläche sind zudem noch markante Einzelbäume bzw. Baumgruppen überwiegend aus Stieleichen (*Quercus robur*) ausgeprägt.

- Strauchhecke (HFS):

Im Kurvenbereich des Metjenweges zum Schulweg ist die Baumreihe unterbrochen und es hat sich eine Strauchhecke aus Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Eichenaufwuchs, Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Felsenbirne (*Amelanchia ovalis*) sowie Brombeere ausgeprägt. Im weiteren Verlauf parallel des Schulweges geht diese in eine Strauch-Baum-Wallhecke über.

Gewässer

Das Untersuchungsgebiet wird im Westen von der Ofener Bäke flankiert. Auch der Übergang zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet wird von einem Graben bestimmt. Im Nordwesten schließt zudem ein naturnahes Rückhaltebecken (SES) an.

- Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)

Die Bäke wird im südlichen Teil von Gehölzen dicht gesäumt, der anschließende mittlere und nördliche Verlauf ist offener bzw. nur einseitig von Gehölzen beschattet.

Der Verlauf der Bäke ist überwiegend gradlinig und insbesondere im begrügten nördlichen, offenen Bereich stark eingeschnitten und unterliegt einer regelmäßigen Räumung. Hier ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur, unter anderem mit Brennesel (*Urtica dioica*), Stumpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*); Knautgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvatica*), Kleb-Labkraut (*Galium aparine*) und Flatterbinse (*Juncus effusus*) auf der Böschung bzw. bis zum Böschungsfuß ausgeprägt, an Wasserpflanzen kommt vereinzelt Wasserpest (*Callitriche spec*) neben Flutrasenarten auf.

- Nährstoffreicher Graben (FGR)

An dem südlichen Graben, der teilweise von Bäumen aber auch von grasreicher halbruderaler Staudenflur, Gehölzaufwuchs (überwiegend Weiden) und von Brombeerbeständen gesäumt wird, kommt auch stellenweise Rohrkolben (*Typha angustifolia*) auf. Darüber hinaus sind auch Flutrasenarten, Flatterbinse sowie Bachbunge (*Veronica beccabunga*) ausgeprägt.

Grünland

- Intensivgrünland (GI):

Der überwiegende Anteil der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet unterliegt einer Dauergrünlandnutzung:

Neben der Dominanz von Weidelgras (*Lolium perenne*) wurden als weitere Wirtschaftsprägen Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) und Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*) erfasst. Weitere Arten waren Stumpfbältriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) und Schafgarbe (*Achillea millefolia*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) als Frische- bzw. Feuchtezeiger kam auf der Fläche nur sehr vereinzelt vor.

- Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)

Im Nordwesten innerhalb der Grünlandfläche wird eine landwirtschaftliche Lagerfläche zum Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und zur Lagerung von Heuballen genutzt. Die Fläche ist unversiegelt.

Stauden- und Ruderalflur

- Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Auf der Böschung der Gräben sind Gras- und Staudenfluren abzugrenzen.

Siedlungs- und Verkehrsflächen

- Straße (OVS)

Im Plangebiet verläuft der Schulweg und der Metjenweg mit befestigter, asphaltierter Fahrbahn. An den Wegrändern sind überwiegend halbruderaler Gras- und Staudenfluren ausgeprägt (UHM), sowie Gehölzbestände (s.o.).

- verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau (OED)

Im Süden und Osten schließen an das Plangebiet die Siedlungsstrukturen von Metjendorf mit überwiegender Einzelhausbebauung, aber auch Doppel- und vereinzelt Reihenhäusern an, die von individuell gestalteten Ziergärten umgeben sind.

- Zeilenbebauung (OZ)

Südlich des Schulweges kommen auch einzelne, mehrgeschossige Wohnhäuser vor, deren Freianlagen mit Rasenflächen, Hecken und Parkplätzen angelegt sind.

Tiere

Ein faunistisches Gutachten liegt vor und ist als Anlage beigefügt. In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Ammerland wurden Bestandserhebungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Weiteren zusammenfassend dargelegt und wurden bereits im Kapitel zum Artenschutz (vgl. Kap. 1.3.1) ausgeführt.

Insgesamt wurden 39 Vogelarten im gesamten Untersuchungsgebiet erfasst, welches neben dem Plangebiet auch angrenzende Flächen und auch Flächen nördlich des Schulwegs umfassen. Von den festgestellten Arten sind 34 Brutvogelarten, die übrigen waren Nahrungsgäste. Bei einem Großteil der erfassten Brutvogelarten handelt es sich um häufige und typische Gehölzbrüter. An besonderen Vorkommen sind vor allem Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in den Baumreihen und Wallhecken wie Grünspecht, Grauschnäpper, Star und Gartenrotschwanz festgestellt worden. Hinzu kommen Haussperling an der westlichen Untersuchungs-grenze und Teichhühner im westlichen Regenrückhaltebecken. An Nahrungsgästen wurden Dohle, Mäusebussard, Graureiher, Nilgans und Weißstorch erfasst.

Darüber hinaus wurden insgesamt 16 Höhlenbäumen und insgesamt zwölf Bäume mit Nestern und Horsten lokalisiert.

Neben der Bedeutung als Bruthabitat des Gehölzbestandes kommt auch den Freiflächen des Gebietes eine Funktion als Nahrungshabitat zu.

An Fledermäusen konnten im Untersuchungsgebiet fünf Arten kartiert werden (Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus)²¹, es liegt mit seiner Vielfalt an Gehölzstrukturen, Freiflächen, Gewässern und Gebäuden eine mittlere Artenvielfalt vor. Eine Quartiersfunktion für Fledermäuse im Plangebiet ist jedoch nicht vorhanden, angrenzend westlich des Metjenweges konnte im UG ein Quartier der Zwergfledermaus ausgemacht werden. Deutliche Jagdaktivitäten sind vor allem entlang der linearen Gehölzstrukturen und auch über dem Regenrückhaltebecken (dort auch einzelne Wasserfledermäuse) zu beobachten. Das Fledermausgeschehen im UG wird sehr stark von den beiden regional häufigsten Arten Zwerg- und Breitflügelfledermaus als typische Siedlungsarten dominiert.

Im Rahmen der Erfassung wurde nur das nordwestlich angrenzende Regenrückhaltebecken als Laichgewässer für Grasfrosch und Erdkröte ausgemacht. Darüber hinaus bestehen bedeutende Wanderwege im Umfeld der Gewässer und auch den Offenlandbereichen kommt noch ein gewisses Potenzial als Landlebensraum für Amphibien zu.

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 Biototypenkartierung wurde hinsichtlich der Pflanzenwelt aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung keine besondere Artenvielfalt im Plangebiet erkannt. Auch im

²¹ Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Rahmen der Faunaerfassung ist das erwartbare Artenspektrum des gehölz- und strukturreichen Siedlungsrandes bestätigt worden. Neben einigen Brutvögeln, die auf der aktuellen Roten Liste Niedersachsens oder der Bundesrepublik Deutschland mindestens auf der Vorwarnliste geführt werden, konnten fünf Fledermausarten festgestellt werden, die alle als streng geschützt eingestuft sind. Mit Erdkröte und Grasfrosch sind zwei besonders geschützte Amphibienarten im Gebiet verbreitet.

❑ **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 Flächen sind weitgehend unversiegelt, nur die Erschließungsstraßen Metjenweg und Schulweg sind befestigt. Insgesamt umfasst das Plangebiet 37.251 m² bisher landwirtschaftlicher Nutzflächen (Grünland) und einrahmender Gehölze.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodenregion „Geest“ und ist durch Lehmgelände geprägt.

Die Bodeneinheit umfasst gemäß der aktualisierten Bodenkarte BK50 im Wesentlichen mittlere Gley-Podssole (vgl. auch nachstehender Abb.). Nach Norden geht dieser in tiefere Podsol-Gleye über, im Osten schließen mittlere Pseudogley-Podssole an, die im Südosten in einen mittleren Plaggeneschboden, unterlagert von Podsol, übergehen. Im Westen ist ein Streifen als Tiefumbruchböden aus Podsol-Gley ausgeprägt.

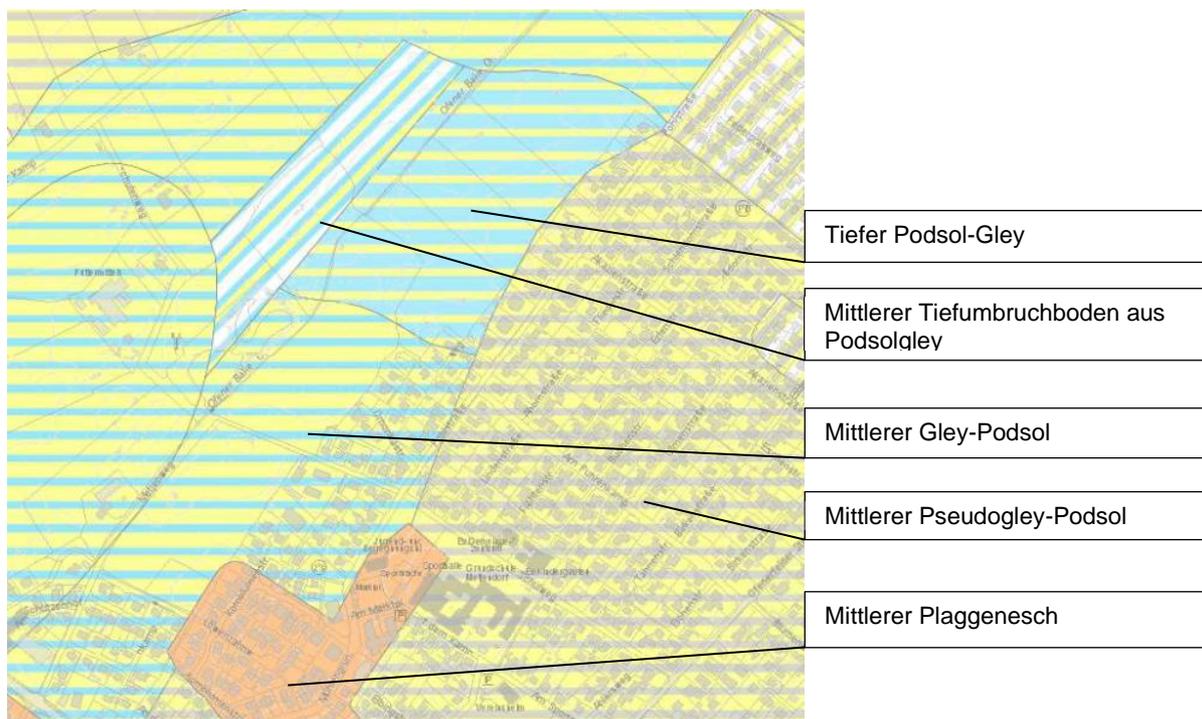


Abb.: Auszug aus der Bodenkarte 1:50.000 des LBEG (NIBIS Kartenserver)

Innerhalb des Plangebietes liegt mit den ausgeprägten Bodentypen kein Suchraum für schutzwürdige Böden vor. Jedoch unterliegen die sich unmittelbar im Südosten anschließenden Eschböden dem Status als Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund kulturhistorischer Bedeutung.²² Die Schutzwürdigkeit ergibt sich nach Ausprägung des Bodens in Bezug auf noch vorhandene Eschauflagen, markanter, spezifischer Morphologie etc. Jedoch ist hier von einer deutlichen Überformung durch den bestehenden Siedlungsbereich auszugehen.

Auch besondere Ausprägungen wie kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz sind im Plangebiet gemäß NIBIS Kartenserver nicht vorhanden.

Die Bodenfruchtbarkeit ist im südlichen Plangebiet gering einzustufen und nimmt nach Norden mit dem Podsol-Gley zu und erreicht mittlere Wertigkeiten.²³

Eine Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung liegt nicht vor (gering gefährdet). Dementsprechend ist auch die Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden gering.²⁴

Die Grundwasserstufe wird mit tief (GW-stufe 4) angegeben, entsprechend einem mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) von >4 bis 8 dm und einem Tiefstand (MNGW) von > 13 bis 18 dm unter Flur.²⁵

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.²⁶

□ **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 unterliegt einem starken Gefälle. Während im Süden auf Teilflächen Werte von >300 bis 350 mm/Jahr im langjährigen Mittel (Vergleichszeitraum 1981 bis 2010) erreicht werden, woraus sich ein besonderer Schutzbedarf ableiten lässt; erreicht die Neubildungsrate im nördlichen Plangebiet mittlere Werte von >100 bis 150 mm.²⁷ Erst auf den nördlich angrenzenden Teilflächen sinkt der Wert auf 0 bis 50 mm im Jahr. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckenden Schichten liegt im mittleren Bereich. Demzufolge ist die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ebenfalls von

22 NIBIS® Kartenserver (2020): Bodenkarte (BK 50), Schutzwürdige Böden (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2021)

23 NIBIS® Kartenserver (2020): Bodenfruchtbarkeit (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2021)

24 NIBIS® Kartenserver (2020): Bodenverdichtung (BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: April 2021)

25 NIBIS® Kartenserver (2020): Bodenwasserhaushalt (BK 50); Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: April 2021)

26 NIBIS® Kartenserver (2020): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2021)

27 NIBIS® Kartenserver (2020): Bodenkarte BK50; Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: April 2021)

mittlerer Einstufung. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei > 7,5 m bis 10 m NHN, bei einer Geländehöhe um 12 m NHN.

Der Grundwasserkörper gehört zum „Hunte Lockergestein links“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist jedoch als schlecht bewertet.²⁸

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht ausgeprägt, im Westen bildet die Ofener Bäke die Grenze des Plangebietes. Daran schließt sich das naturnahe Rückhaltebecken an.

Die Ofener Bäke wird gemäß der WRRL²⁹ 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.³⁰

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

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, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,7 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 786 mm.³¹

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage von Metjendorf im Übergang zum ländlichen Raum. Mit den umfangreichen Grünlandflächen und vor allem mit dem hohen Anteil einrahmender Gehölzbestände kommt dem Gebiet eine klimaausgleichende Funktion zu. Grünlandflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete und insbesondere im Zusammenhang mit den Humusschichten der Böden fungieren sie als Kohlenstoffspeicher.

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 klimatischen und 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

Beim Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d.h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.³²

Das Landschaftsbild des Plangebietes präsentiert sich im Wesentlichen durch den Wechsel von Grünlandflächen und den linearen, einrahmenden und gliedernden Gehölzbeständen sowie den markanten Altbaumbeständen. Insbesondere dieser Wechsel stellt die Eigenart, Vielfalt und Schönheit dieser Kulturlandschaft heraus und unterstreicht mit den Biotop- und Verbundelementen den Charakter des Ammerlandes.

Diese Strukturen setzen sich westlich und nördlich des Plangebietes fort.

Demgegenüber wird das Landschaftsbild in südlicher und östlicher Richtung durch den bestehenden Siedlungsbereich von Metjendorf geprägt. Der Siedlungsrand wird derzeit noch von einer Wallhecke mit Altbaumbestand bestimmt, sodass die siedlungstypischen Strukturen von

31 NIBIS® Kartenserver (2020): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

32 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

landschaftsgerechten Strukturen eingerahmt werden, im Süden sind die Gebäude etc. jedoch stärker wahrnehmbar.

Somit unterliegt das Plangebiet zum einen noch den typischen Strukturen der ländlichen Kulturlandschaft, wird aber zum anderen bereits durch Siedlungsrandstrukturen und die vorhandenen Straßen geprägt. Insbesondere durch die Erschließung des Metjenweges und des Schulweges ist dieser Einfluss im Plangebiet präsent, während im nördlichen Anschlussgebiet mit dem Teilbereich B noch die Freiflächenprägung überwiegt.

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 unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung. Es dominiert die Grünlandnutzung, eine Teilfläche wird als landwirtschaftlicher Lagerplatz genutzt. Über die bestehenden Straßen Metjenweg und Schulweg ist das Gebiet erschlossen und erlebbar.

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. Auch befindet sich im Westen am Metjenweg ein Gewerbebetrieb.

Der Siedlungsbereich von Metjendorf schließt unmittelbar südlich und östlich an das Plangebiet an.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Weiterführung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung 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 abzüglich ihrer kulturhistorischen Nutzungsform, ihrer Biotop- und 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 im Plangebiet (Gesamtfläche 37.251 m²) werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzung bestimmt:

- Die Planung bereitet die Bebauung bisher unversiegelter Bereiche landwirtschaftlicher Nutzflächen, vor allem von Grünland, vor. Für Allgemeine Wohngebiete auf rd. 22.160 m² wird eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. von 0,4 (zzgl. 50%iger Versiegelung von Nebenanlagen) festgesetzt. Somit sind mit der Wohnbebauung sowie der Nebenanlagen Versiegelungsraten von 45 % bis 60 % zu erwarten.
- Südlich des Schulwegs ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Diese umfasst eine Fläche für Gemeinbedarf von 5.702 m².

- Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen Metjenweg und Schulweg sowie über innergebietliche Erschließungsstraßen. Insgesamt beinhalten die öffentlichen Verkehrsflächen 7.071 m², einschließlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Für die Erschließung wird eine ca. 80 %ige Versiegelung angenommen.
- Zum Erhalt der einrahmenden Gehölzbestände werden private Grünflächen in einer Größenordnung von 787 m² ausgewiesen.
- Der Gehölzbestand östlich des Metjenweges und südlich des Schulweges wird auf einer Fläche von 1.531 m² als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

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. Betroffen sind in erster Linie Grünlandflächen intensiver Bewirtschaftung, aber auch eine unversiegelte Lagerfläche. Die Offenlandbiotope sind zwar als Bruthabitat nicht von Bedeutung, jedoch kommt ihnen eine Bedeutung als Nahrungshabitat und Landlebensraum teilweise geschützter Arten zu.

Der Verlust von Großgehölzen ist durch Ausweisung von Erhalt- und Grünflächen auf ein Minimum zu reduzieren. Dennoch gehen zum einen im Bereich der südlichen Grünlandfläche Einzelbäume verloren, zum anderen sind durch die Erschließung des Bereiches auch Gehölzverluste entlang der bestehenden Wege und neu anzulegenden Straßen zu erwarten.

Dieser direkte und dauerhafte Vegetations- und Lebensraumverlust insbesondere von offenen Grünlandflächen, aber auch einzelnen Gehölzen, wird als erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt in die Eingriffsregelung eingestellt.

Für ubiquitäre Vogelarten ohne besondere Lebensraumsprüche wird angenommen, dass mit Erhalt der einrahmenden Gehölze und der Gestaltung der Gartenbereiche (u.a. durch Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Grundstücken) und der umgebenden Strukturen im Westen und Nordwesten die Lebensraumfunktionen dieser Tierarten aufrechterhalten werden können. Auch für die Funktion als Nahrungsraum für Fledermäuse sind strukturreiche Gehölzreihen als auch vielfältige Uferstreifen wichtige Bereiche. Somit kommt insbesondere den angrenzenden Strukturen im Nordwesten mit der Ofener Bäke und dem angrenzenden naturnahen Rückhaltebecken eine besondere Bedeutung für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien zu.

Mit Erhalt der überwiegenden, älteren Baumbestände auf den Wallhecken und der Baumreihen parallel der Straßen wird davon ausgegangen, dass die Bestände und somit auch potenziell vorkommende mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (insbesondere der festgestellten Höhlen- und Horstbäume) 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 wird aufgehoben, so dass trotz Erhalt des Bestandes ein Ausgleich anzusetzen ist.

2.2.1 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 37.251 m², wovon 29.231 m² auf Bauflächen und die Erschließung entfallen.

Mit der Umsetzung der Planung werden bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Erschließungsstraßen entstehen, die aufgrund der dauerhaften Versiegelung und Überbauung zu einer Zerstörung des belebten Oberbodens, des Wirkungsgefüges und insgesamt zu dauerhaften Funktionsverlusten der ausgeprägten Böden führt. Diese Bodeninanspruchnahme ist infolge direkter, langfristiger und ständiger und somit negativer Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase von besonderer Relevanz und in der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung zu berücksichtigen.

Betroffen sind Gley-Podsolböden, ein besonderer Schutzbedarf liegt nicht vor.

2.2.2 Auswirkungen auf Wasser

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden kann. Es liegt auf Teilflächen ein besonderen Schutzbedarf mit hoher Neubildungsrate vor. Darüber hinaus wird angenommen, dass aufgrund der begrenzten Versiegelung noch eine Versickerung auf den Gartenflächen angenommen werden kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Neubildungsrate wird daher nicht angenommen. Auch wird der Oberflächenabfluss versiegelungsbedingt erhöht, sodass Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung und zur Rückhaltung umzusetzen sind. Zur Sicherung der schadlosen **Oberflächenentwässerung** wird ein Entwässerungskonzept mit Ausrichtung auf die Ofener Bäke und das westliche Regenrückhaltebecken erstellt. In Zusammenhang mit der Haaren Wasseracht ist zudem ein naturnaher Ausbau der Ofener Bäke vorgesehen, der aber erst auf der nördlichen Anschlussfläche zum Tragen kommt.

Insgesamt sind unter Beachtung des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes wie Begrenzung der Versiegelungsrate, der Erhaltungsfestsetzungen und der Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserrückhaltung und Renaturierung der Ofener Bäke keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

2.2.3 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Die Grünlandflächen entfallen als Frischluftentstehungsgebiete und gehen als klimawirksames Element verloren. Das Lokalklima ändert sich vom Siedlungsrandklima in ein Siedlungsklima. Doch wird durch den Erhalt der Gehölzbestände auf den Wallhecken und parallel der Straßen, der Neuanpflanzung von Gehölzen im Gebiet sowie der Begrenzung der Versiegelung und der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke die Beeinträchtigung gemindert. Somit wird über den unmittelbaren Biotopverlust – ins-

besondere des Grünlandes - hinaus keine nachteilige Beeinträchtigung der klimatischen Situation erwartet. Auch ist aufgrund der Art des Vorhabens und durch Umsetzung und Beachtung innergebietlicher Maßnahmen eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung der Luftqualität nicht anzunehmen.

2.2.4 Auswirkungen auf die Landschaft

Der Siedlungsrand von Metjendorf wird durch die Planung weiter Richtung Westen in die freie Landschaft verschoben. Die Gehölze auf den Wallhecken und an den Straßen bleiben weitgehend erhalten, sodass vergleichbar mit dem jetzigen Siedlungsrand die neuen Wohngebietsflächen durch Wallhecken und Baumhecken zur freien Landschaft überleiten. Dennoch verbleibt ein Verlust landschaftstypischer Flächen und Elemente durch die Flächeninanspruchnahme, für die in Zusammenhang mit dem Verlust der Biotop- und Lebensraumstrukturen eine Beeinträchtigung des Landschaftserlebens besteht. Es liegen zwar durch die bestehenden Straßen und den angrenzenden Siedlungsbereich Vorbelastungen vor, jedoch wird mit der Flächeninanspruchnahme des unmittelbaren Plangebietes das Landschaftsbild von offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohngebiete verändert. Minimiert werden die Auswirkungen in das Landschaftsbild durch die Erhaltung der einrahmenden Gehölzflächen, der innergebietlichen Gehölzpflanzungen sowie der Festlegung der Geschossigkeit, Gebäudehöhen und der Bauweise. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung auf die Landschaft wird über das Maß der direkt betroffenen Biotopelemente hinaus nicht erwartet.

2.2.5 Auswirkungen auf den Menschen

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Acker- und Grünflächen geprägt. Im westlichen Umfeld sind auch eine gewerbliche Nutzung und ein Tierhaltungsbetrieb vorhanden. Ein weiterer Tierhaltungsbetrieb befindet sich in am südlichen Ortsrand. Die südlich gelegene Metjendorfer Landstraße ist durch ein starkes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet.

Aufgrund einer vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zur Umnutzung des Gewerbebetriebes kann eine Verträglichkeit mit der heranrückenden Wohnnutzung bezüglich Gewerbelärms angenommen werden. Gleiches gilt für Geruchsemissionen des Betriebes, da aufgrund der Hauptwindrichtungen, der geringen Immissionsvorbelastung sowie der Entfernung zum neuen Baugebiet von mindestens 200 m eine Verträglichkeit angenommen werden kann.

Auch bezüglich der Betriebe mit Tierhaltung im Umfeld kommt die Gemeinde nach Auswertung der vorhandenen gutachterlichen Unterlagen zu der Auffassung, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind.

Zudem hat die Gemeinde Wiefelstede ein Verkehrsgutachten³³ in Auftrag gegeben. Hier wurde geprüft, wie sich die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 153 mit Blick auf die zu erwartende Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit des erschließenden vorhandenen Stra-

³³ IRS Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdthelm aus Varel: Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 153, Gemeinde Wiefelstede, Stand 03.09.2021

ßennetzes auswirkt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Umsetzung des Baugebietes keine verkehrlichen Belange entgegenstehen und für die Bauleitplanung kein Handlungsbedarf besteht. Bei Bedarf können Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation erfolgen. Ein Verkehrskonzept wird gesondert festgelegt.

2.2.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Relevante Kulturgüter und sonstige, relevante Sachgüter sind nicht bekannt. Der Verlust des Schutzstatus der betroffenen Wallhecken wird im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt.

(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.)

2.2.7 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 erhalten. Allerdings verlieren sie durch die heranrückende Bebauung die Funktion im Wechsel mit den Grünlandflächen. Die Wallhecke im Osten ist bereits einseitig durch die bestehende Bebauung überprägt und erfüllt nicht mehr die ursprüngliche Funktion.

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 Gehölzbestände auf den Wallhecken werden als private Grünflächen und die Baumreihe parallel des Metjenweges (Ostseite) und des Schulweges (anteilig im Plangebiet auf der Südseite) werden innerhalb einer öffentliche Grünfläche als zu erhalten festgesetzt.

Aufgrund der heranrückenden Bebauung werden die Wallhecken – trotz Erhalts des Gehölzbestandes - abgewertet und verlieren ihren Schutzstatus als geschützter Landschaftsbestandteil, diese ist gesondert in die Eingriffsbilanzierung einzustellen und

zu kompensieren. Darüber hinaus wird die Rücknahme der Baugrenzen festgelegt, um die Traufbereiche der Baumbestände weitgehend zu sichern.

- Einbindung des Wohngebietes

Durch einrahmende Pflanzmaßnahmen und durch Festlegung einer gestaffelten Firsthöhe der Gebäude auf überwiegend 9 m und nur Zulassen einer Gebäudehöhe im zentralen Bereich am Schulweg auf 11 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.
- Zum Schutz von dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommender Vogel- und Fledermausarten sind unvermeidbare Gehölzfällung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Sollten jedoch Gehölzbeseitigungen älterer Baumbestände im Plangebiet erfolgen, sind auf Grundlage der Erfassungen in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes zu ergreifen und es sich Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang erforderlich
- 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 sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher

Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

➤ Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Neben dem Erhalt der bedeutenden Baumbestände sind diese bei Verlusten der Strauchschicht oder der Baumbestände zu ergänzen. Geeignete Arten sind standortgerechte, heimische Arten gemäß der Pflanzliste 1.

Pflanzliste 1: Gehölzliste für Ergänzungspflanzungen zur Baum-Strauchhecke

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</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; Crataegus laevigata</i>		

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

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 gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 2: Einzelbaumpflanzung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform Größe
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Mittelgroßer Baum
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Kleiner bis mittelgroßer Baum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Mittelgroßer Baum
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Großbaum

Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	kleiner Baum
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Mittelgroßer Baum
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Großbaum
Obstbäume heimischer Sorten als Halb- oder Hochstämme		

Darüber hinaus sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete bzw. Grünflächen anzulegen. So sind Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen 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 Vorschrift ausgenommen.

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

➤ 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.

Aufgrund der gesonderten Bewertung und Kompensation der Wallhecken 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.

Tab.: Bewertung des Plangebiets im Ist-Zustand.

Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m ²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Wallhecken (Länge rd. 260 m)*	HWS, HWM	787	Extra-Bilanz siehe unten	
Wallhecke am Schulweg (Länge 90 m)	HWS, HWM	270	Extra-Bilanz siehe unten	
Baumreihe (östl. Metjenweg)	HBA	675	4	2.700
Einzelbäume (Traufbereich über Grünland)	HBA	700	3	2.100
Intensivgrünland	GI	30.689	2	61.378
Landwirtschaftlicher Lagerplatz	EL	1.790	1	1.790
Bestehende Straßen gemäß derzeitigem Ausbaustand	OVS			
Metjenweg, Schulweg		3.040		
versiegelt		1.570	0	0
Verkehrsgrünsaum		260	2	520
Westlicher Gehölzbestand mit Saum		1.210	3	3.630
		37.251		72.118

Tab.: Bewertung des Plangebiets im Planzustand.

Planung	Fläche [m ²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (GRZ 0,3)	20.538		
davon max. 45 % versiegelbar (gerundet)	9.242	0	0
davon max. 55 % unversiegelt (z. B. PHZ)	11.296	1	11.296
mit 46 Baumpflanzungen a` 10 m ²	460	2	920
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (GRZ 0,4)	1.622		
davon max. 60 % versiegelbar (ger.)	973	0	0
davon max. 40 % unversiegelt (z. B. PHZ)	649	1	649
mit 5 Baumpflanzungen a` 10 m ²	50	2	100
Fläche für Gemeinbedarf Kindertagesstätte	5.702		
davon max. 60 % versiegelbar	3.421	0	0
davon max. 40 % gärtnerisch gestaltet	2.281	1	2.281
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, einschl. VbZ	7.071		
davon max. 80 % versiegelbar	5.657	0	0
davon max. 20 % unversiegelt (z. B. GRT,)	1.414	1	1.414
Öffentliche Grünfläche Gehölzerhalt am Metjienweg und Schulweg (gesamt 1.531 m ²)			
davon Erhalt Wallhecke Schulweg	270	s.u.	
davon Erhalt Baumreihe östl Metjienweg	625	4	2.500
davon Saumstrukturen der Traufbereiche	636	3	1.908
Private Grünfläche mit Erhalt	787		
Übernahme Gehölzbestand der Wallhecke	787*	s.u.	
	37.251		21.065

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

Ermitteltes Defizit: 51.053 Werteinheiten

➤ Wallheckenbilanzierung

Durch die Planung wird der Schutzstatus der einrahmenden und gliedernden Wallhecke im Osten und Norden des Plangebietes aufgehoben. Die Wallhecken bzw. die Gehölzbestände werden zwar erhalten und als private Grünflächen übernommen, jedoch ergibt sich durch die heranrückende Bebauung und die künftig angrenzende Gartennutzung Beeinträchtigung durch Verlust der Wechselbeziehungen und der Störungen. Daher wird der Wallheckenstatus aufgehoben und die Wallheckenbeeinträchtigung ist gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland zu kompensieren.

Entsprechend der Länge der beeinträchtigten Wallheckenabschnitte von insgesamt rd. 350 m ergibt sich für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 153 folgender Bilanzierungsansatz:

- Der gesamte Wallheckenabschnitt in und am Plangebiet umfasst eine Länge von 350 m. Unter Zugrundelegung des Erhalts des Bestandes und einer Abwertung der Funktionen und des Schutzstaus durch heranrückende Bebauung ergibt sich ein Kompensationserfordernis im Verhältnis von 1:1.

Somit ergibt sich zusätzlich zum flächenbezogenen Biotopwertverlust eine Wallheckenkompensation auf einer Länge von 350 m Wallhecke.

Zudem sind zwei Wallheckendurchbrüche für den Neubau der Kindertagesstätte zu kompensieren. Es wurde mit der Gemeinde vereinbart, dass ein Ausgleichsverhältnis von 1:2 erfolgt.

➤ Fazit zur Eingriffsbilanzierung

Der Ausgleich des Kompensationsdefizites von **51.053 Werteinheiten** erfolgt vollständig in der Kompensationspoolfläche "Horstbüsche" der Landesforsten.

Ein Teilausgleich für die Wallheckenabwertung und den Wallheckenverlust (350 m Beeinträchtigung und zwei Wallheckendurchbrüche) soll durch die Neuanlage von 270 m Wallhecke entlang der Obstbaumwiese am „Ole Karkpadd“ erfolgen. **Die restliche Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat nachgewiesen.**

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 Allgemeiner Wohngebiete am nordwestlichen Siedlungsrand von Metjendorf sowie die Ergänzung des Angebotes an Kindertagesstätten. Diese erfolgen insbesondere am Schulweg bzw. in Erweiterung bestehender Wohngebiete, um durch

die fußläufige Nähe zu bereits bestehenden Gemeinschaftseinrichtungen und der Schule sowie verschiedenen Freizeitangeboten etc. den Wohnstandort im Westen Metjendorfs zu stärken und bedarfsgerecht zu erweitern. Die Siedlungserweiterung folgt dabei der städtebaulichen Entwicklung, die bereits im Rahmen der „Fortschreibung der Entwicklungsstudie für den Bereich Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld“ aufgestellt wurde und vom Gemeinderat beschlossen worden ist.

Für die innergebietliche Strukturierung und Erschließung des Gebietes wurden verschiedene Szenarien auf Grundlage der vorhandenen Restriktionen geprüft, die sich durch die vorhandenen Erschließungsansätze, aber auch durch die Vorgaben des Vermeidungsgrundsatzes zum Erhalt von bedeutenden Biotopstrukturen - insbesondere der Wallhecken und Altbaumbeständen - ergeben. Die Konzepte beinhalten neben einer überwiegend offenen Bauweise mit Einfamilienhausbebauung auch eine begrenzte Fläche mit einer höheren Verdichtung im zentralen Bereich sowie die Anlage einer Kindertagesstätte unmittelbar am Schulweg.

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 wie eine extreme Hanglage oder ein Überschwemmungsgebiet vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen. Auch gehen von der Planung zu Allgemeinen Wohngebieten und der Kindertagesstätte keine besonderen Gefährdungen der Umwelt aus.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2021)³⁴
- Erfassung der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien (2021)
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers³⁵, des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz³⁶ und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland³⁷ 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

34 Drachenfels, O.(2021): 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 März 2021

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

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

37 Landkreis Ammerland: Fortschreibung Landschaftsrahmenplan. Entwurf 2020.

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. 153 „Metjendorf - An der Ofener Bäke“ auf, um der steigenden Nachfrage an Wohngrundstücken im Ortsteil Metjendorf gerecht zu werden. Hierzu werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch kommt die Gemeinde dem Bedarf einer Kindertagesstätte durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche nach. Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 153 wird der Siedlungsbereich von Metjendorf im Nordwesten erweitert.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 37.251 m² und wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland bewirtschaftet. Innerhalb der Grünlandfläche wird eine Teilfläche als landwirtschaftliche Lager- und Abstellfläche genutzt. Zum bestehenden Siedlungsrand im Osten, als auch zur Trennung der landwirtschaftlichen Parzellen sind im Plangebiet Wallhecken ausgeprägt, die gemäß § 29 BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile einem besonderen Schutz unterliegen. Darüber hinaus sind im südlichen Bereich innerhalb des Grünlandes einige Einzelbäume verbreitet. Parallel der Straßen sind sowohl innergebietlich als auch außerhalb des Plangebietes markante Baumreihen ausgeprägt. Im Nordwesten schließt auch ein naturnahes Rückhaltebecken an.

Neben der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, der Umsetzung einer Kindertagesstätte innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf und der Erschließung werden zum einen private Grünflächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, zum anderen wird eine öffentliche Grünfläche zum Erhalt des straßenparallelen Gehölzbestandes ausgewiesen. 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 unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes zu kompensieren gilt.

Insgesamt wurde gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von 51.053 Werteeinheiten ermittelt. Die Beeinträchtigung der Wallhecken auf einer Länge von 350 m ist gesondert auszugleichen.

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben, die auf Grundlage einer aktuellen Erfassung der relevanten Arten ermittelt ausgeführt werden, sind insbesondere in der Bauphase Maßnahmen zu beachten. So sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in erster Linie der Erhalt bedeutender Strukturen (insbesondere Altbaumbestände), aber auch zeitliche Vorgaben bei der Baufeldräumung (Beachtung von Brutzeiten und besetzte Fledermausquartiere z.B. bei Gehölzfällungen) zu beachten.

Kultur und sonstige Sachgüter sind nach dem Kenntnisstand über den bisherigen Stand nicht betroffen, so dass für die Umweltschutzgüter keine weiteren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2021): 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 März 2021
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2020): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- NWP (2021): Faunistisches Gutachten zum B-Plan Nr. 153 „Metjendorf, An der Ofener Bäke“, Gemeinde Wiefelstede -Brutvögel, Fledermäuse & Amphibien- Stand: 12.12.2021
- Umweltkarten Niedersachsen: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreis Ammerland: Fortschreibung Landschaftsrahmenplan. Entwurf 2020
- IRS Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdthelm, Obernstraße 8, 26316 Varel, Verkehrsuntersuchung, Projekt Nr. 0137 Stand vom 03.09.2021, Stellungnahmen vom 03.02.2022 und vom 08.02.2022
- Schalltechnisches Gutachten der Firma Itap, Marie Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, zum Bebauungsplan Nr. 29 II, Projekt Nr. 3188-18-a-jb, Stand 09.08.2018
- Schalltechnisches Gutachten der Firma Itap, Marie Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, zum Vorhaben Baumschulenweg 4-6, Projekt Nr. 1787-11.rem vom 07.09.2011
- Immissionsgutachten der Landwirtschaftskammer **zum Bebauungsplan Nr. 153 vom 02.08.2021**
- Ing.-Büro Heinzemann, Wangerlandstraße 8, 26215 Wiefelstede, Entwässerungskonzept April und **Juni** 2022
- Konzept zur Renaturierung der Ofener Bäke im Auftrag der Haaren Wasseracht, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co KG, Wilhelm-Geiler-Straße 7, 26655 Westerstede, Konzept vom Juni 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 und einer Kindertagesstätte; keine hochbaulichen Anlagen im Bestand vorhanden, keine Abrissarbeiten.
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 überwiegend den Neubau von Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise am nordwestlichen Siedlungsrand von Metjendorf vor. Parallel zum Schulweg sind auch zweigeschossige Gebäude zulässig. Darüber hinaus ist die Anlage einer Kindertagesstätte mit Freiflächennutzung umzusetzen. Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz sind die gliedernden und wertgebenden Gehölzbestände zu erhalten. Es kommt zu einer Neuversiegelung mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen 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 bei der Wohngebietsnutzung 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, im Nordwesten auch ein größeres, naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete auf angrenzende Gebiete ergeben sich vorhaben- und standortbedingt nicht und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

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



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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Mit der Siedlungserweiterung der Wohngebiete verschiebt sich der Siedlungsrand weiter nach Westen und Nordwesten. Durch die randliche Eingrünung und den Erhalt der Wallheckengehölze wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt kommt im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden. Der faunistische Bestand spiegelt eine typische Vielfalt von Arten der Siedlungsrandlagen wider.
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 Schutzzielen des Natura 2000 Gebietes (FFH-Schutzgebiet) wird aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärmimmissionen, jedoch sind betriebsbedingt keine relevanter Lärmimmissionen zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Verlust kulturhistorischer Wallhecken ist auszugleichen. Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Verlust von Grünland- und Ackerland.

	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase										Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend		positiv
Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)												
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	o	o	x	o
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
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
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