GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“

Umweltbericht

(Teil II der Begründung)

Entwurf 01.06.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT 1

1.0 EINLEITUNG 1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort 1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden 1

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 1

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 1
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 2
3.1.1 Schutzgüter / Wechselwirkungen / Kumulierende Wirkungen 2

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES 2
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung 2
4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante 2

5.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 2
5.1 Eingriffsumfang / Eingriffsbilanzierung 3

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 3
6.1 Standort / Planinhalt 3

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 3
7.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 3
7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 3

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 3

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt die Anpassung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 147 an die aktuellen Entwicklungen und die geänderte Nachfragesituation und stellt hierfür die 1. Änderung des Bebauungsplans in Textform auf.

Im rechtskräftigen Ursprungsplan wurden neben Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – WA 4) auch Mindestgrundstücksgrößen von 600 m² für ein Einzelhaus und 300 m² für eine Doppelhaushälfte festgesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 147 festgesetzte Grundstücksgröße soll daher im Rahmen der 1. Änderung auf 500 m² für ein Einzelhaus und 250 m² für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhausgrundstück reduziert werden. Durch die geplante Änderung soll zum einen sichergestellt werden, dass sich möglichst breite Bevölkerungsgruppen ein Baugrundstück leisten können. Zum anderen wird damit auch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Es kommt demzufolge nicht zu einer Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Wie in der Begründung bzw. im Kap. 1.1 dargelegt wird, soll lediglich die Grundstücksgröße in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten reduziert werden. Eine Erhöhung des bereits zulässigen Versiegelungsgrades ist damit nicht verbunden. Alle im Ursprungsplan enthaltenen weiteren Planinhalte gelten weiterhin.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden die Vorgaben der übergeordneten Planungen berücksichtigt. Da sich die vorliegende Planung auf die o. g. kleinteilige Änderung beschränkt, ist davon auszugehen, dass übergeordnete raumordnerische Aspekte hierdurch nicht berührt werden. Auf eine ausführliche Darstellung der aktuell rechtswirksamen übergeordneten Planungen wird hier daher verzichtet. Dies gilt gleichermaßen auch für die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich

bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

3.1.1 Schutzgüter / Wechselwirkungen / Kumulierende Wirkungen

Die zu berücksichtigenden Schutzgüter wurden im Rahmen der Ursprungsplanplanung vollumfänglich aufgenommen und bewertet. Durch die nun geplante 1. Änderung werden keine darüberhinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen in die zu betrachtenden Schutzgüter vorbereitet. Demzufolge sind auch keine verstärkenden Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen absehbar.

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich für die allgemeinen Wohngebiete die Mindestgrundstücksgröße auf 500 m² für ein Einzelhaus und 250 m² für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhausgrundstück reduziert. Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist entsprechend den oben getroffenen Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern bzw. zu deren Wechselwirkungen untereinander mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine bauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 147 zulässig. Das ursprüngliche festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, das auch Mindestgrundstücksgrößen von 600 m² für ein Einzelhaus und 300 m² für eine Doppelhaushälfte innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete beinhaltet, würde weiterhin bestehen bleiben. Änderungen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht ergeben.

5.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Das geplante Vorhaben wird keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Von daher sind keine über die Ursprungsplanung hinausgehenden Vermeidungs- / Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5.1 Eingriffsumfang / Eingriffsbilanzierung

Aufgrund der kleinteiligen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen. Ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG wird nicht vorbereitet.

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1 Standort / Planinhalt

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 erfolgt eine Anpassung der innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 -WA 4) festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen von 600 m² auf 500 m² für ein Einzelhaus und von 300 m² auf 250 m² je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausgrundstück.

Anlass für die Änderung sind die aktuellen Entwicklungen. So werden durch die erheblichen Kostensteigerungen im Bausektor vermehrt auch kleinere Grundstücke nachgefragt. Eine unverträgliche Siedlungsdichte wird durch die gewählte Festsetzung weiterhin ausgeschlossen.

Die übrigen Inhalte des Ursprungsbebauungsplans bleiben unberührt.

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine erheblichen Umwelteinwirkungen festgestellt, die einer Umweltüberwachung bedürfen.

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde eine Anpassung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 4). Alle anderen im Ursprungsplan getroffenen Planinhalte bleiben weiterhin bestehen.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 nicht vorbereitet.