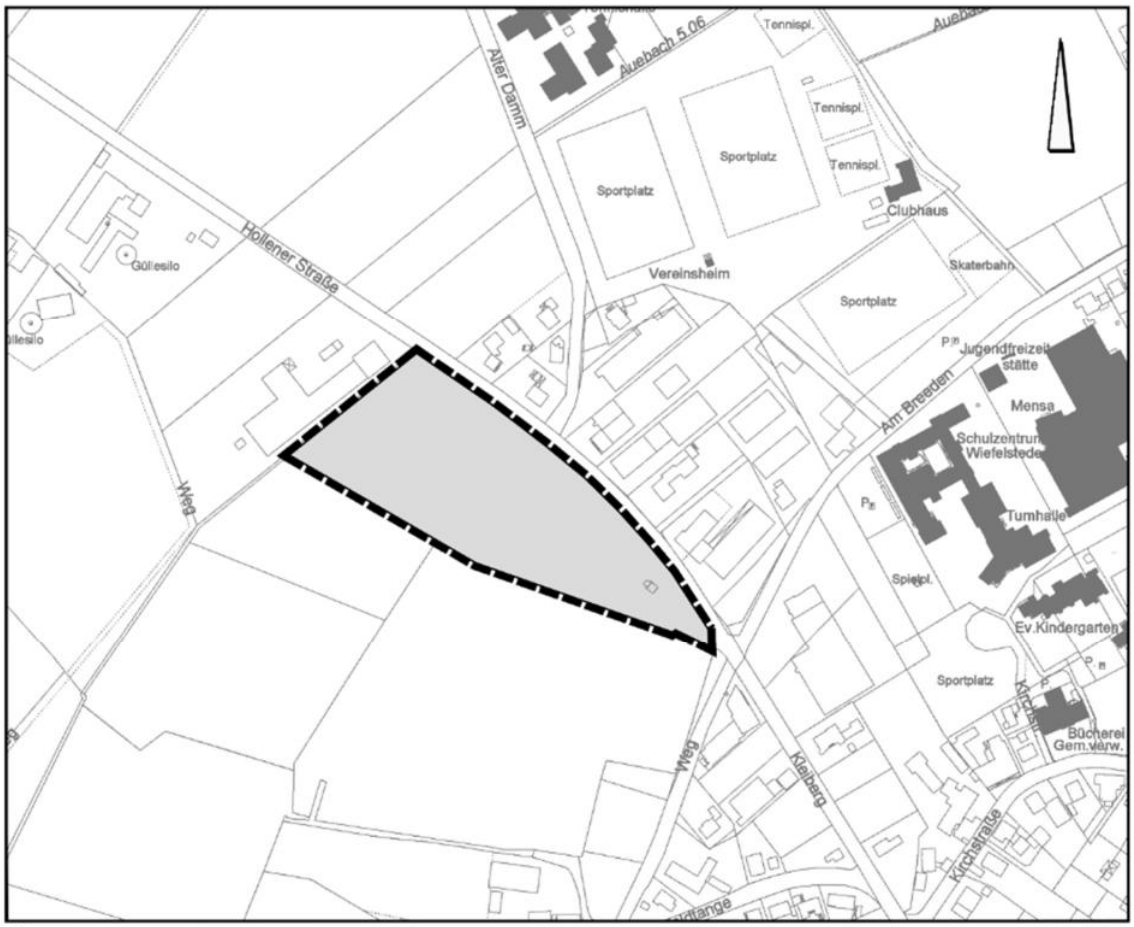
Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 127

„Wiefelstede, Hollener Straße“

2. Änderung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Übersichtsplan

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf **September 2023**

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 Kommunale Planungsgrundlagen 1
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 3
3. PLANUNGSVORGABEN, ABWÄGUNGSBELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 4
3.1 Relevante Abwägungsbelange 4
3.2 Belange der Raumordnung 4
3.3 Verkehrliche Belange 7
3.4 Belange der Wasserwirtschaft 7
3.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 9
3.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000 11
3.7 Klimaschutz 11
4. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN 13
5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 14
5.1 Art der baulichen Nutzung 14
5.2 Maß der baulichen Nutzung 15
5.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche 15
5.4 Festsetzungen zum Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 15
5.5 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft 16
5.6 Grünordnerische Festsetzungen 16
6. ERGÄNZENDE ANGABEN 17
6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 17
6.2 Ver- und Entsorgung 17
6.3 Daten zum Verfahrensablauf 18
TEIL II: UMWELTBERICHT 19
1. EINLEITUNG 19
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 19
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 19
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) 23
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet 24
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände 25

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 26
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 26
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 26
2.1.2 Fläche und Boden 28
2.1.3 Wasser 28
2.1.4 Klima und Luft 28
2.1.5 Landschaft 28
2.1.6 Mensch 28
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 29
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 29
2.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 29
2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 29
2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 30
2.3.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 30
2.3.3 Auswirkungen auf das Wasser 30
2.3.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 31
2.3.5 Auswirkungen auf die Landschaft 31
2.3.6 Auswirkungen auf den Menschen 31
2.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 31
2.3.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 31
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 31
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 32
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 32
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 33
2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen 33
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 33
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 33
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 33
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 33
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen 34
ANHANG ZUM UMWELTBERICHT 35

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wiefelstede, Hollener Straße“ Art und Maß der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet zu verändern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wiefelstede, Hollener Straße“ 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

Der 2,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wiefelstede, Hollener Straße“, 2. Änderung befindet sich am nordwestlichen Rand von Wiefelstede südlich der „Hollener Straße“. Die genaue Lage des Geltungsbereiches sowie der entsprechenden Flurstücke ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem 23.832 m² großen Plangebiet handelt es sich um Flächen südlich der „Hollener Straße“, die im Norden landwirtschaftlich als Acker sowie im südlichen Teil als Lagerplatz und Stellplätze genutzt werden. Randlich sind entlang der Straße sowie im Süden zum Außenbereich Gräben und Baumbestände vorhanden.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind nordöstlich und östlich gewerbliche Nutzungen (u.a. Holzvertrieb, Baustoffhandel, Busunternehmen) vorhanden. Im Nordwesten befindet sich ebenfalls ein Gewerbebetrieb und in einem Abstand von ca. 200 m ein landwirtschaftlicher Betrieb. Nördlich angrenzend sind Wohnhäuser vorhanden. Im weiteren nördlichen Umfeld befinden sich eine Mutter-Vater-Kind-Klinik und Freizeitanlagen mit Tennisplätzen, einem Freibad und einem Hallenbad. Südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

1.5 Kommunale Planungsgrundlagen

- **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der

Gemeinde Wiefelstede wurden im Jahr 2005 im Zuge der 64. Flächennutzungsplan-Änderung an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen eines Gewerbegebietes angepasst und als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan 127 „Wiefelstede, Hollener Straße“, 2. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

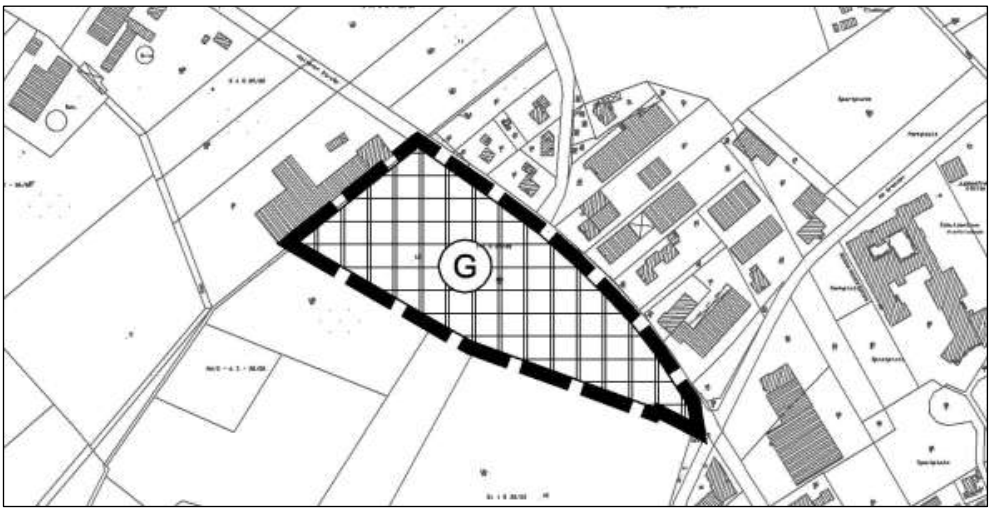


Abb.: 64 Flächennutzungsplan-Änderung (2005).

➢ Bebauungspläne

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wiefelstede, Hollener Straße“ überplant den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wiefelstede, Hollener Straße“ aus dem Jahr 2007.

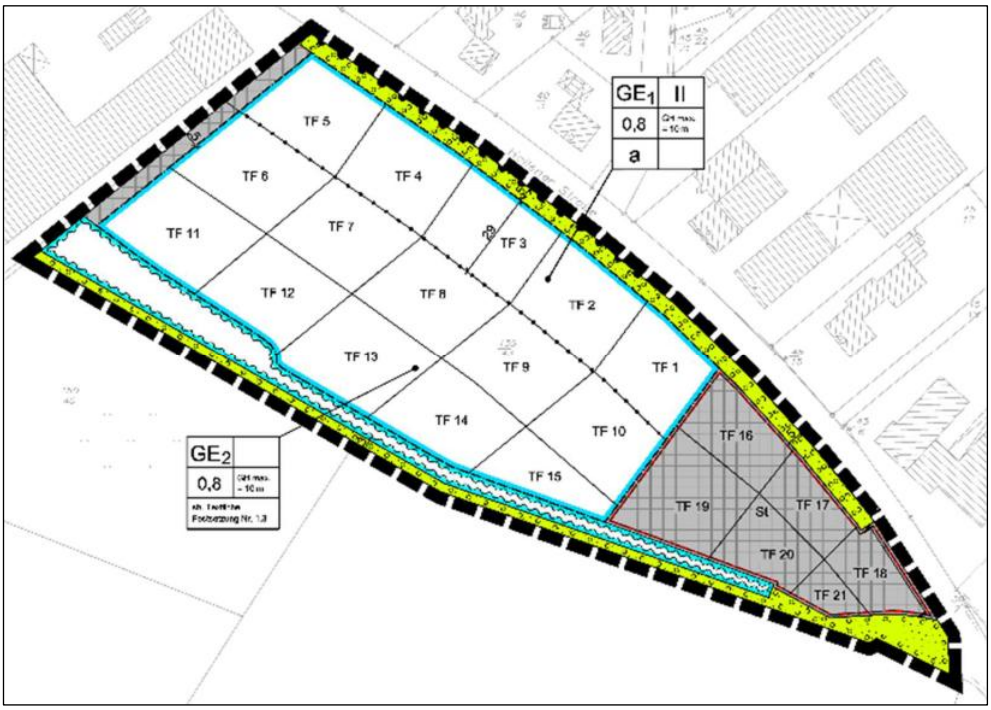


Abb.: Bebauungsplan Nr. 127 „Wiefelstede, Hollener Straße“, 1. Änderung (2007).

In diesem wurden ein Gewerbegebiete GE1 und GE2 mit einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer zweigeschossigen Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Die abweichende Bauweise lässt Gebäudelängen von über 50 m zu. Das Gebiet wurde intern gegliedert, um in den rückwärtigen Bereichen (GE2) Lager- und Ausstellungs- und Außenverkaufsflächen, bauliche Anlagen bis 100 m² Grundfläche sowie Nebenanlagen zuzulassen. In diesem Bereich wurden zudem Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen. Zusätzlich sind im gesamten Geltungsbereich keine Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Stellplätze sind in gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Süden des Geltungsbereiches zulässig. Zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit sind Emissionskontingente auf den 21 Teilflächen ausgewiesen. Randlich sind entlang der „Hollener Straße“ 5 m breite sowie südlich zum Außenbereich Anpflanzungsflächen festgesetzt.

Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 104 „Wiefelstede, Hollener Straße“ aus dem Jahr 1997 an, der ebenfalls ein Gewerbegebiet nach § 8 BauGB festsetzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wiefelstede, Hollener Straße“ die zulässige Grundfläche zu erhöhen, um die betriebliche Erweiterung eines Busunternehmens planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Unternehmen sieht die Erweiterung des Betriebes um einen Hallenbau im Nordwesten vor. Das Busunternehmen befindet sich seit vielen Jahren am Standort und stellt einen wichtigen Arbeitgeber in der Gemeinde Wiefelstede dar.

Ziel der Planung ist die Optimierung des Festsetzungen im Gewerbegebiet zur Erweiterung und Anpassung der betrieblichen Anforderungen, um somit das Fortbestehen des Betriebes langfristig zu sichern. Hierfür ist eine zusätzliche Halle mit einer Größe von rd. 6.200 m² und einer Höhe von ca. 10 m zu errichten, die im bisherigen Rahmen nicht zulässig wäre.

Im südlichen Abschnitt des Gewerbegebietes sind nur bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von jeweils 1000 m² zulässig. Diese Festsetzung basiert auf der ehemals geplanten Nutzung eines Ausstellers für Gartenhäuschen. Da diese Nutzung nicht mehr Grundlage für das Plangebiet ist, ist die kleinteilige Festsetzung der Grundfläche für die Nutzung eines Gewerbegebietes nicht mehr angebracht. Auch die die Beschränkung auf einzelne Unterarten des Gewerbegebietes ist nicht mehr erforderlich. Daher wird die nicht mehr benötigte Untergliederung des Gebietes in GE 1 und GE 2 zurückgenommen. Die zulässige Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 bleibt jedoch bestehen. Die übrigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Stellplätzen zu den Grün- und wasserrechtlichen Festsetzungen sowie zum Immissionsschutz bleiben ebenfalls unverändert.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 23.832 m². Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Betriebsgelände. Durch den geplanten Hallenbau werden die betrieblichen Abläufe verbessert. Die umlaufenden Hecken und Gräben im Plangebiet sollen weiterhin erhalten bleiben.

Die derzeitigen Darstellungen gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wiefelstede, Hollener Straße.

3. Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

3.2 Belange der Raumordnung

➢ 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; HQ_{100})
3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{häufig}$)

<u>Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV)</u>

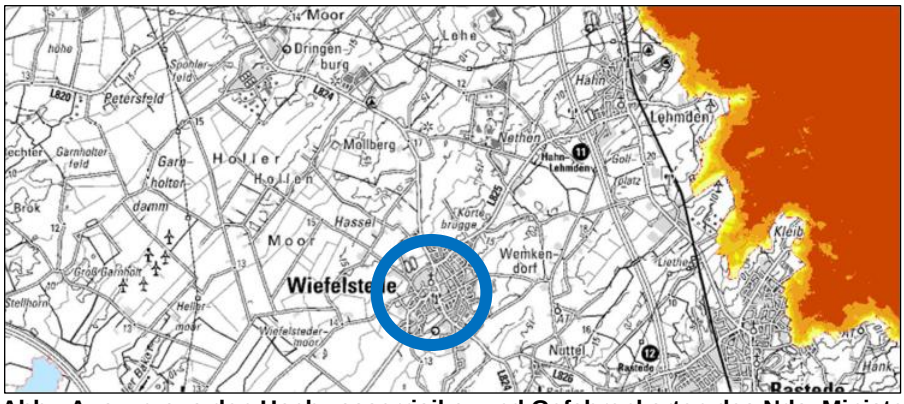


Abb.: Auszug aus den Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz.

Die Überprüfung der Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete in Hinblick auf den Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten[1] ergab, dass das Plangebiet von den Hochwasserereignissen 1)-3) in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Nordöstlich (gelb-orange) zeigt sich das Risikogewässer bzw. Küstengebiet der Weser mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von weniger als 200 Jahren (HQ_{extrem}).

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.

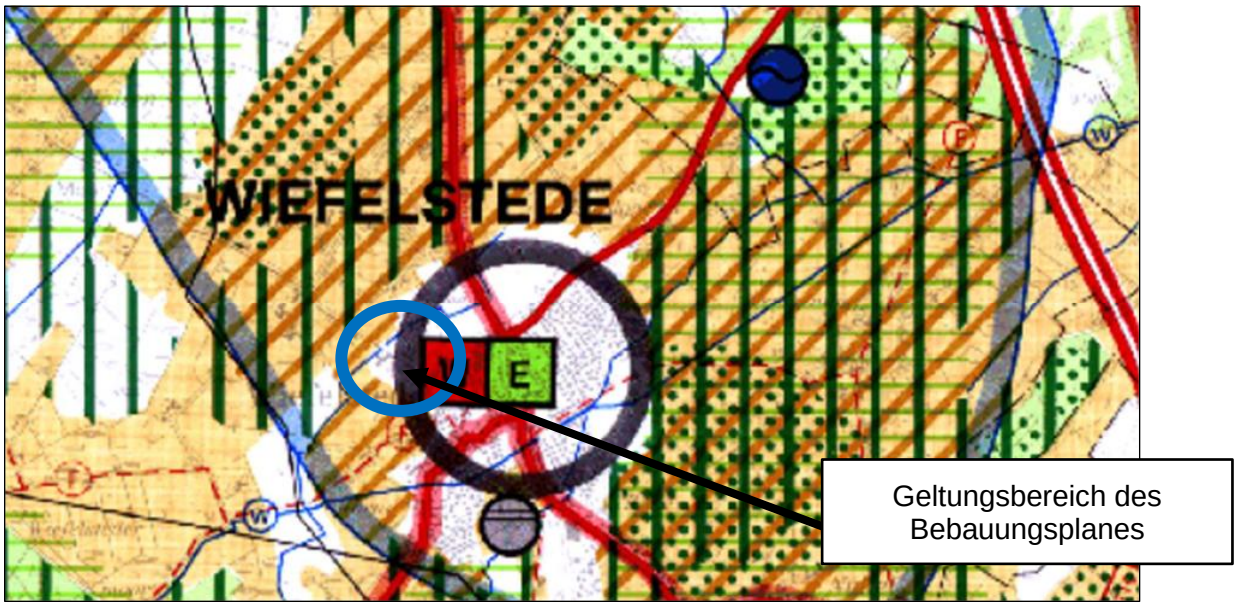
Die Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Sinne des LROP 2017 sind die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums, die bevorzugte Entwicklung im Inneren vor der Außenentwicklung sowie die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten an Zentralen Orten (Ober-, Mittel-, 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.

- **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.

1 Niedersächsische Umweltkarten: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hochwasserschutz&bgLayer=TopographieGrau&E=440549.78&N=5902388.78&zoom=7&catalogNodes=&layers=vorlaeufig_gesicherte_Ueberschwemmungsgebiete_Niedersachsen_HWS,Ueberschwemmungsgebiete_Verordnungsflaechen_Niedersachsen_HWS,Ueberschwemmungsgebiete_Verordnungsflaechen_Bremen_HWS,Risikogebiete_ausserhalb_von_Ueberschwemmungsgebieten_78b_WHG_HWS,Risikogewaesser_HWS,Kuestengebiete_HWS,Grenzen_der_Risikogebiete_HQhaeufig_HWS,Grenzen_der_Risikogebiete_HQ100_HWS,Grenzen_der_Risikogebiete_HQextrem_HWS,Wassertiefe_Binnenland_HQhaeufig_HWS,Wassertiefen_Binnenland_HQ100_HWS,Wassertiefen_Binnenland_HQextrem_HWS,Wassertiefen_Kueste_HWextrem_HWS&layers_visibility=true,true,true,true,false,true,true,true,true,true,true,true,true (Zugriff: Juli 2022)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 des Landkreises Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentren dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Das RROP 1996 Ammerland sieht zudem die Förderung mittelständischer Betriebe als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Im Rahmen der Bestandspflege sollen mittelständische Strukturen und eine ausgewogene Branchenverteilung im Landkreis erhalten und die Entwicklungspotentiale ausgeschöpft werden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung. Die Flächen gehören dem Siedlungsbereich von Wiefelstede an.



Das RROP Ammerland 1996 sieht vor, dass die regionale Wirtschaft im Landkreis Ammerland weiterzuentwickeln ist. Daher ist die qualitative und strukturelle Verbesserung und bedarfsgerechte Ergänzung des vorhandenen Angebotes zu unterstützen. Im Rahmen der Bestandspflege sollen mittelständische Strukturen und eine ausgewogene Branchenverteilung im Landkreis erhalten und die Entwicklungspotentiale ausgeschöpft werden. Zur Sicherung und Erweiterung von Arbeitsstätten sollen die räumlichen Voraussetzungen für die Modernisierung von Gebäuden sowie Möglichkeiten zur vorausschauenden Standortsicherung genutzt werden. Durch die Erweiterung eines bestehenden, gut erschlossenen gewerblichen Standortes entspricht diese Planung den Aussagen des RROP. Die Gemeinde Wiefelstede kann somit die regionale Wirtschaftsstruktur stärken. Mit der Erweiterung des Gewerbebetriebes wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung der Erfüllung dieser raumordnerischen Zielsetzung Rechnung getragen. Zudem befindet sich das Plangebiet an einer Hauptverkehrsstraße. Der Erweiterung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

Mit der Sicherung von Gewerbeflächen kommt die Gemeinde ihrer Versorgungspflicht gegenüber der Bevölkerung hinsichtlich der Bereitstellung von Arbeitsstätten nach. Durch die Weiterentwicklung eines bestehenden, gut erschlossenen Gewerbestandortes in der Gemeinde Wiefelstede entspricht diese Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.3 Verkehrliche Belange

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Hollener Straße, die in südöstlicher Richtung auf die „Hauptstraße“ (L 825) führt. Von hier aus ist eine Anbindung in das Zentrum von Wiefelstede und in die übrigen Ortsteile sowie die Stadt Oldenburg mit Anbindung an die Autobahnen A 29 (Verbindung Wilhelmshaven – Oldenburg) und A 28 (Oldenburg – Leer) möglich.

ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Wiefelstede Schulzentrum“ ca. 290 m östlich des Plangebietes an der Straße „Am Breeden“. Die Linien 330, 331, 332, 333, 334, 337, 338, 340, 343, 349 und 370 ermöglichen die Anbindungen u.a. in Richtung Wiefelstede, Rastede und an das Oberzentrum Oldenburg. Das Plangebiet befindet sich somit innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses gemäß des Berichtes der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland.

3.4 Belange der Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung

Für die geregelte Ableitung des Oberflächenwassers wurde im Bebauungsplan Nr. 127, 1. Änderung, im Süden die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen und eine entsprechende Fläche vorgehalten.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers 5.06 ist begrenzt. Zudem haben sich die Kriterien für die Bemessung von erforderlichem Rückhaltevolumen und gedrosselter Einleitung in das Oberflächengewässersystem seitdem verändert, dass eine Überprüfung des seinerzeitigen Entwässerungskonzeptes erforderlich ist.

Für den Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist das bestehende Entwässerungskonzept aus 2005 parallel zur Fortführung der Bauleitplanung auf Einhaltung des aktuellen Stands der Technik zu überprüfen. Es ist in Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland insbesondere die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens und der Drosseleinrichtung zu beleuchten. Bei Bedarf ist das Entwässerungskonzept nach dem aktuellen Stand der Technik anzupassen. Die Einleitung von Niederschlagswasser stellt neben dem Eingriff in den quantitativen Wasserhaushalt auch eine stoffliche Belastung der Gewässer dar. Es wird - insbesondere im Kontext der angedachten Verbesserung des Zustands des Zwischenahner Meeres – empfohlen, aus Gründen des Gewässerschutzes eine nach dem Stand der Technik mögliche Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen.

Auf Grundlage des aktuellen Entwässerungskonzeptes sind die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 127, 2. Änderung, im Rahmen der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Genehmigungen zur Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer, Herstellung von Regenrückhalteeinrichtungen etc. bei

der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zur Genehmigung rechtzeitig einzureichen. Die erforderlichen wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind vor der weiteren Erschließung des Plangebietes herzustellen.

Das Entwässerungskonzept wird durch das Büro Heinzelmann überarbeitet und an die geänderten Planungsrahmenbedingungen angepasst. Nach den ersten Ergebnissen ist von einer Vergrößerung des Rückhaltevolumens auszugehen.

Das Entwässerungskonzept wird in der Sitzung vorgetragen.

Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt nach Anschluss an das in der Umgebung vorhandene Kanalnetz.

- **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet gehört zum festgesetzten Wasserschutzgebiet der Schutzzone III B des Wasserwerkes Nethen, ca. 2,6 km südwestlich der Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Gewerbegebieten ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren gewerblichen Nutzung der Grundstücke.

während der Bauphase:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb,
- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.); es dürfen keine biozidhaltigen Baustoffe verwendet werden,
- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

Sollte der Bebauungsplan - wie geplant - umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Baustellen sind stets ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeignete Auffangvorrichtungen bereitzuhalten und im Schadensfall auch einzusetzen.

während der Nutzung:

- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung,
- erhöhtes Verkehrsaufkommen; durch die Erweiterung des Busunternehmens kann es zu vermehrten Emissionen von wassergefährdenden Stoffen führen (z. B. Tropfverluste bei undichten Kfz-Motoren, u. U. Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe),
- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe (z. B. Lkw-Kfz-Wartung, Bus-Abstellplätze, Autowäsche),
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Grünflächen, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens) erhöhen das Risiko der Verlagerung von Nährstoffen und Pflanzenschutzmittelrückständen in das Grundwasser erheblich,
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,
- Wir weisen darauf hin, dass an die Ausweisung von Gewerbegebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten grundsätzlich folgende Anforderungen zu stellen sind:
- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten",
- Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV),
- Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser" (2021) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013). Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 (veröffentlicht im Amtsbl. Reg.-Bez. Weser Ems Nr. 46 v. 14.11.2003), verwiesen.

3.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm vorbelastet. In der Umgebung befinden sich weitere Gewerbebetriebe, Wohnbebauung und die nördlich verlaufende „Hollener Straße“. Die Auswirkungen auf das Plangebiet wurden bereits im Zuge der 1. Änderung durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht und die Festsetzungen für die 2. Änderung übernommen.

<u>Gewerbelärm</u>

Zum Schutz vor Gewerbelärm werden Gewerbe- bzw. Industriegebiete in der Regel in Teilflächen gegliedert und Lärmkontingente zugewiesen, die einen Gesamtimmissionswert nicht

überschreiten dürfen. Für das Plangebiet wurden 21 Teilflächen festgesetzt, gemäß § 9 Abs. 2 BauGB werden die Festsetzungen zeitlich bis zum Eintritt bestimmter Umstände gestaffelt:

Ohne Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Hollener Straße dürfen Betriebe und Anlagen in den gekennzeichneten Teilflächen TF 1 bis TF 21 folgende flächenbezogenen Schallleistungspegel tags/nachts nicht überschreiten (Gemäß § 1 (5) BauNVO)

TF 1 - 5	L_{WA}“von 55/40 dB(A)
TF 6 - 15	L_{WA}“von 60/45 dB(A)
TF 16 - 18	L_{WA}“von 61,5/46,5 dB(A)
TF 19 - 21	L_{WA}“von 65/50 dB(A)

Mit Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in mindestens 5,0 m Höhe an der Hollener Straße dürfen Betriebe und Anlagen in den gekennzeichneten Teilflächen TF 1 bis TF 21 folgende flächenbezogenen Schallleistungspegel tags/nachts nicht überschreiten (Gemäß § 1 (5) BauNVO)

TF 1 - 5	L_{WA}“von 65/50 dB(A)
TF 6 - 15	L_{WA}“von 68,5/53,5 dB(A)
TF 16 - 18	L_{WA}“von 59/44 dB(A)
TF 19 - 21	L_{WA}“von 62,5/47,5 dB(A)

Flächenbezogene Schallleistungspegel

Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen sind die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlicher Änderung oder Neuerrichtung heranzuziehen.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können gemäß Berechnungsschema im Erläuterungsbericht des Instrumentariums „Flächenbezogene Schallleistungspegel und Bauleitplanung“ vorgenommen werden.

Geruchsimmissionen

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes wirtschaften mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit umfangreicher Tierhaltung. Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung ist die Einhaltung des Immissionswertes von 15 % der Jahresstunden nach Anhang 7 der TA-Luft 2021, die zum 01.12.2021 in Kraft getreten ist, zu beachten.

Für Gewerbegebiete mit Wohnen sind gemäß TA-Luft höhere Schutzansprüche vor Geruchsimmissionen zu berücksichtigen als für Gewerbegebiete ohne Wohnen. Die im Plangebiet zu erwartende Geruchsimmissionssituation wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes ohne Wohnen als unproblematisch eingestuft. Aufgrund der Standortsituation kann jedoch im Vorfeld einer Ausbreitungsrechnung eine Überschreitung des gemäß TA-Luft für ein Gewerbegebiet mit Wohnen heranzuziehenden Geruchsimmissionsgrenzwertes nicht sicher ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen werden daher um den Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen ergänzt.

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

Bestand

Der östliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Lagerfläche genutzt und ist dazu größtenteils versiegelt worden. Randlich ist dieser östliche Teil auf Grünflächenstreifen eingegrünt worden. Im Zentrum und im Norden verlaufen Gräben. Der westliche Teil des Plangebietes stellt sich als beweidetes Intensivgrünland dar. Nördlich und östlich des Plangebietes verläuft die Hollener Straße, an der weitere Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei Umsetzung der Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung, da lediglich ein größeres Maß der baulichen Nutzung auf einer bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche durch die Änderung zugelassen wird. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen werden somit nicht erforderlich.

Natura 2000-Verträglichkeit und Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich rund 2,75 km südöstlich, das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet etwa 12 km nordöstlich. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet liegt gut 2 km südöstlich und das nächstgelegene Naturschutzgebiet etwa 2,75 km südöstlich. Aufgrund der großen Distanzen zum Plangebiet werden diese Gebiete durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Landschaftsplanung

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 2021 hebt für das Plangebiet keine besonderen umweltrelevanten Ziele hervor.

Besonderer Artenschutz

Falls einzelne Gehölze mit entsprechenden Habitatqualitäten für Vögel beseitigt werden, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicher zu stellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötung, Störung oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erfüllt werden. Gegebenenfalls sind Nisthilfen vorzusehen. Im Hinblick auf Amphibien sollte das Verschütten des Grabens in der für Amphibien aktiven Zeit erfolgen, um ein Ausweichen zu ermöglichen.

3.7 Klimaschutz

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. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne zu den Belangen Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu beachten.

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt. Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88% genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert. Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen. Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt[2]. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystem. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Im Zuge der Modernisierung und Standortsicherung wird durch die Errichtung einer Lagerhalle ein größeres Bauvolumen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wiefelstede, Hollener Straße“, 2. Änderung herbeigeführt. Um dennoch eine größtmögliche Vereinbarkeit mit den Zielen des Kilmaschutzes sowie zur Klimaanpassung zu erreichen, erfolgen die baulichen Anpassungen auf hohem technischen Niveau. Durch die Ergänzung des bestehenden Betriebes auf dem eigenen Gelände wird eine effiziente und langlebige Nutzung der Anlagen gewährleistet und die Ausweisung gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle vermieden. Zudem werden die umlaufenden Grünzüge weiterhin zum Anpflanzen festgesetzt. Bei der Errichtung der Anlagen können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe oder einer energiesparenden Bauweise sowie die Umsetzung weiterer klimafreundlicher Maßnahmen, z.B. die Begrünung von Dächern oder das Anbringen von Anlagen zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Rohstoffen, berücksichtigt werden.

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung NBauO gelten verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Gemäß § 32a NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dieses gilt für Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird.

2 Die Zielkorridore sind allerdings in Bezug auf die erste Änderung des Klimaschutzgesetzes überholt.

4. 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. In der Bürgerinformationsveranstaltung wurden keine Anregungen vorgebracht. Es sind auch keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 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.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und ihre Abwägung werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Landkreis Ammerland

Es wurde darauf hingewiesen, dass mit vorlaufender Erschließung des Bebauungsplans auch die mit der wasserrechtlichen Genehmigung von 2005 erforderliche Regenrückhaltung herzustellen. Die wasserrechtliche Genehmigung und Erlaubnis gelten weiterhin. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird durch das Büro Heinzelmann überarbeitet und an die geänderten Planungsrahmenbedingungen angepasst.

Der Hinweis, dass sich das Plangebiet im Trinkwasserschutzgebiet Nethen in der Schutzzone IIIB, befindet, wird beachtet. Das Gebiet wird nachrichtlich übernommen.

Der Hinweis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Zur Geruchsituation wird die Abwägung ergänzt.

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Im Fall von archäologischen Funden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen. Der Hinweis zu Bodenfunden ist auf der Planzeichnung bereits enthalten.

Der Hinweis zur Korrektur des Verfahrensvermerks wird beachtet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Hinweise zu den landwirtschaftlichen Betrieben werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird um eine Abwägung zur Geruchsituation ergänzt. Die Anregung zur Konfliktentschärfung wird berücksichtigt. Die Festsetzungen werden um den Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen ergänzt:

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 .

OOWV

Der Hinweise zur Versorgungsleitung wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung liegt außerhalb des Plangebietes.

Die Hinweise zur Versorgungssicherheit werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Es erfolgt der Hinweis auf die Lage in der Schutzzone IIIB des Trinkwassergewinnungsgebietes für das Wasserwerk Nethen. Die Bedenken gegen eine Bebauung im Trinkwasserschutzgebiet werden zurückgewiesen, da es sich nicht um eine Neuausweisung, sondern um planungsrechtlich bereits gesichertes Gewerbegebiet handelt. Der Hinweis zur Versiegelung wird zur Kenntnis genommen. Die zulässige Grundfläche wird insgesamt nicht erhöht, da die Grundflächenzahl von 0,8 aus dem Ursprungsplan Nr. 127, 1. Änderung, übernommen wird. Das Entwässerungskonzept wird jedoch durch das Büro Heinzelmann überarbeitet und an die geänderten Planungsrahmenbedingungen angepasst. Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Ammerländer Wasseracht

Es wird auf die begrenzte Leistungsfähigkeit des Verbandsgewässers und die geänderten Kriterien für die Bemessung von erforderlichem Rückhaltevolumen und gedrosselter Einleitung in das Oberflächengewässersystem hingewiesen und eine Überprüfung des seinerzeitigen Entwässerungskonzeptes gefordert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird durch das Büro Heinzelmann überarbeitet und an die geänderten Planungsrahmenbedingungen angepasst. Der Hinweis, dass bei Beachtung von Auflagen der Ammerländer Wasseracht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung wird zu den Belangen der Wasserwirtschaft ergänzt.

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

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, den ansässigen Gewerbestandort zu sichern, wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Unterteilung in GE1 und GE2 wird aufgehoben, um das Gebiet ganzheitlich nutzen zu können. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zur Wahrung des Gebietscharakters wird festgesetzt, dass gemäß § 1 (5) BauNVO im Gewerbegebiet Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Zudem sind gemäß § 1 (6) BauNVO im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sowie gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Hierdurch sollen schutzwürdigen Nutzungen ausgeschlossen werden, um Vorsorge gegenüber landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen zu betreiben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbegebiete (GE) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen sowie der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 10,0m begrenzt.

Untere Begrenzung ist die Oberkante der Hollener Straße (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches, in Fassadenmitte gemessen. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

5.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise, mit der Abweichung, dass gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO maximale Gebäudelängen von über 50 m zugelassen werden, um gebietstypische Hallenbauten zu ermöglichen. Die Baufelder werden großräumig festgelegt, um eine flexible Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze nur innerhalb der als Fläche für Stellplätze gekennzeichneten Fläche zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze für Besucher auch außerhalb dieser Fläche zulässig.

5.4 Festsetzungen zum Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Auswirkungen auf das Plangebiet wurden bereits im Zuge der Planaufstellung durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht und die Festsetzungen für die 2. Änderung übernommen. Zum Schutz vor Gewerbelärm werden nachfolgende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO in Teilflächen gegliedert. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB werden die Festsetzungen zeitlich bis zum Eintritt bestimmter Umstände gestaffelt:

Ohne Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Hollener Straße dürfen Betriebe und Anlagen in den gekennzeichneten Teilflächen TF 1 bis TF 21 folgende flächenbezogenen Schallleistungspegel tags/nachts nicht überschreiten (Gemäß § 1 (5) BauNVO)

TF 1 - 5	L_{WA}“von 55/40 dB(A)
TF 6 - 15	L_{WA}“von 60/45 dB(A)
TF 16 - 18	L_{WA}“von 61,5/46,5 dB(A)
TF 19 - 21	L_{WA}“von 65/50 dB(A)

Mit Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in mindestens 5,0 m Höhe an der Hollener Straße dürfen Betriebe und Anlagen in den gekennzeichneten Teilflächen TF 1 bis TF 21 folgende flächenbezogenen Schallleistungspegel tags/nachts nicht überschreiten (Gemäß § 1 (5) BauNVO)

TF 1 - 5	L_{WA}“von 65/50 dB(A)
TF 6 - 15	L_{WA}“von 68,5/53,5 dB(A)
TF 16 - 18	L_{WA}“von 59/44 dB(A)
TF 19 - 21	L_{WA}“von 62,5/47,5 dB(A)

Flächenbezogene Schallleistungspegel

Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen sind die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlicher Änderung oder Neuerrichtung heranzuziehen.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können gemäß Berechnungsschema im Erläuterungsbericht des Instrumentariums „Flächenbezogene Schallleistungspegel und Bauleitplanung“ vorgenommen werden.

5.5 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft

Innerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist ein Rückhaltegraben mit Unterhaltungsstreifen herzustellen. Alternative Standorte für geeignete Rückhalteeinrichtungen innerhalb der Gewerbeflächen sind zulässig.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes werden entlang der „Hollener Straße“ und entlang des südlichen Plangebietsrandes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Hollener Straße sind standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Der Pflanzstreifen darf für eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südwestlichen Plangebietsrand sind standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumanteil beträgt mindestens 15 %. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Gehölzliste für (1) und (2)

Als Bäume sind Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Birke oder Bergahorn zu pflanzen. Für die Unterpflanzung sind Schwarzer Holunder, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schneeball und Weidenarten zu verwenden. Als Pflanzqualität für die Bäume sind Hochstämme 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm zu setzen.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	**23.832 m²**
Gewerbegebiet (GE)	19.216 m²
davon: Stellplätze	3.870 m²
Private Grünflächen mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.520 m²
Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	2.096 m²

6.2 Ver- und Entsorgung

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

Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an das Trinkwasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Wiefelstede durchgeführt werden. Der Versorgungsdruck in dem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1. Kunden mit einem hohen Trinkwasserbedarf haben frühzeitig die Versorgungsmöglichkeiten mit dem OOWV abzuklären. Zur Beurteilung durch den OOWV sind Auskünfte über den erwarteten monatlichen oder jährlichen Bedarf und den Spitzendurchfluss erforderlich.

Im Hinblick auf den der Gemeinde Wiefelstede obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) wird darauf hingewiesen, dass die **Löschwasservorhaltung** kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwasser zu erfragen, der anderen Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen.

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

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

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

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

Zur Sicherung der Versorgung mit **Telekommunikation** sollten bei neu errichteten Gebäuden geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden (gemäß § 146 Abs. 2 S. 2 TKG n. F. (Telekommunikationsgesetz)).

6.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
und Frist bis zum	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Wiefelstede, Hollener Straße“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 127,
2. Änd.

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Wiefelstede, den

_____

Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

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

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

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127, das Maß der Nutzung in einem insgesamt 2,36 ha großen Gewerbegebiet zu ändern. Die Differenzierung zwischen GE1 und GE2 entfällt. Künftig sollen im gesamten Gewerbegebiet auch bauliche Anlagen mit einer Größe von über 100 m² zulässig sein, die zulässige Grundflächenzahl von 0.8 bleibt jedoch unverändert.

Der östliche Teil des Plangebietes wird derzeit bereits als gewerbliche Lagerfläche genutzt und ist zu diesem Zweck auf rund 3.900 m² versiegelt. Die versiegelte Fläche ist fast vollständig eingegrünt worden. Ein Entwässerungsgraben ist südlich der versiegelten Fläche im Geltungsbereich angelegt worden. Der westliche Teil des Plangebietes wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, ist planungsrechtlich jedoch bereits als eingegrüntes Gewerbegebiet mit Entwässerungsgraben festgesetzt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts-

und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits zu großen Teilen versiegelt und wird als gewerblicher Lagerplatz genutzt. Planungsrechtlich ergeben sich mit der Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Versiegelungen. Nördlich und östlich des Plangebietes bestehen bebaute Gewerbeflächen. Damit sich das geplante Gebäude in das Ortsbild eingliedert, verbleibt die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Mit der Änderung zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Störfall-Betriebe sind in der näheren Umgebung nicht bekannt und sind künftig innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Bau- oder Bodendenkmäler befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet.

Die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes wird durch die unveränderten Festlegungen zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie die bestehenden und festgesetzten randlichen Gehölzstrukturen gemindert.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes … [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich rund 2,75 km südöstlich, das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet etwa 12 km nordöstlich. Aufgrund der großen Distanzen zum Plangebiet werden diese Gebiete nicht beeinträchtigt. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist somit gegeben.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits zu großen Teilen für die Nutzung als Lagerplatz versiegelt worden. Weitere Versiegelungen ergeben sich durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht, da auch der westliche Teil des Plangebietes planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Der Bodenschutzklausel wird daher entsprochen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Für die Planung werden solche Flächen nicht beansprucht. Der westliche Teil des Plangebietes ist planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet festgesetzt worden. Der Umwidmungssperrklausel wird daher entsprochen.

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. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]

Planungsrechtlich ergeben sich durch die Planung keine Beeinträchtigungen des Klimas, da gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 127 und seiner ersten Änderung weder weitere Flächen versiegelt noch Gehölze entnommen werden. Durch die umliegenden Freiflächen verbleiben gute Bedingungen für den Luftaustausch. Die Festsetzungen zu den Eingrünungen und Flächen für die Wasserwirtschaft für den Klimaschutz und die Klimaanpassung bleiben durch die vorliegende Änderung unberührt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund 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

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Durch die vorliegende Planung ergeben sich planungsrechtlich keine Betroffenheiten von Schutzgütern, da gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 127 und seiner ersten Änderung weder der Versiegelungsgrad erhöht wird noch die Festsetzungen zu Eingrünungen und Flächen für die Wasserwirtschaft berührt werden. Eine Ausnahme ist das Landschaftsbild, das durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung beeinträchtigt wird. Durch die Festlegungen zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie die bestehenden und festgesetzten randlichen Gehölzstrukturen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert, weshalb hier von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen wird.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet liegt gut 2 km südöstlich, das nächstgelegene Naturschutzgebiet etwa 2,75 km südöstlich. Zwischen diesen Schutzgebieten und der Planfläche befindet sich der Siedlungszusammenhang von Wiefelstede. Aufgrund dessen und aufgrund der großen Entfernungen zur Planfläche sind die Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen.

Landesweite Naturschutzprogramme

Der westlichste Teil der Planfläche ist im Aktionsprogramm Niedersächsische Gewässerlandschaften als Auenbereich verzeichnet. Die Auswirkungen sind bereits im Bebauungsplan Nr. 127 berücksichtigt worden. Die Planfläche ist nicht im Moorschutzprogramm verzeichnet.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Ein besonderes Konfliktpotenzial hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange zeichnet sich nicht ab, da die Planfläche bereits als Gewerbefläche festgesetzt ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen würden sich durch zusätzliche Versiegelungen ergeben. Mit der Planung werden jedoch keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet, weshalb das Schutzgut Boden nicht beeinträchtigt wird.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung auf einer bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Gewässer. Das Verschütten des Grabens im Zentrum des Plangebietes ist durch den derzeit geltenden Bebauungsplan bereits planungsrechtlich abgesichert. Auch das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt, da keine zusätzlichen Bodenversiegelungen zugelassen sind.

Landschaftsplanung

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 2021 hebt für das Plangebiet keine besonderen umweltrelevanten Ziele hervor.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar 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 im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind.[3] 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 <u>besonders</u> 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 <u>streng</u> 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 <u>besonders</u> geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der <u>besonders</u> 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)[4]: *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 sind[5], liegt ein Verstoß gegen*

---

3 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.

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

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

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

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

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Der Osten des Plangebietes stellt sich als größtenteils versiegelte Fläche dar. Randlich der Fläche befinden sich Gehölzstrukturen sowie im Süden ein Graben. Durch die gewerbliche Nutzung dieses Teiles des Plangebietes sind hier vor allem ubiquitäre, siedlungstolerante Arten zu erwarten. Möglich sind hauptsächlich Vorkommen von gehölzbewohnenden Vogelarten in den randlichen Hecken und Bäumen.

Der Westen des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Nähe zur nördlich gelegenen Straße und zu den umliegenden gewerblichen Flächen sind hier hauptsächlich Vogelarten der halboffenen Landschaft zu erwarten, die als siedlungstolerant und störungsunempfindlich einzustufen sind.

Aufgrund der Beschaffenheit des Grabens im Zentrum des Plangebietes sind Vorkommen streng geschützter Amphibien unwahrscheinlich, jedoch nicht vollkommen auszuschließen.

Aufgrund fehlender Altbäume im Plangebiet sind Vorkommen von Fledermäusen unwahrscheinlich. Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. weiteren Säugetieren, Farn- und Blütenpflanzen, Libellen oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der speziellen Lebensraumansprüche andererseits, nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Grundsätzlich sind Tötungen der vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Vogel- und Fledermausarten durch zeitliche Festlegung der notwendigen bauvorbereitenden Maßnahmen (Baufeldfreimachung) außerhalb der Brutzeiten zu vermeiden.

Sofern Erd- und Bauarbeiten zwischen März und August nicht vermieden werden können, ist eine Woche vor Beginn der Arbeiten die betroffene Fläche auf Gelege und Nestlinge abzusuchen. Aufgefundene Gelege und Nestlinge sind zu sichern oder die Arbeiten vorübergehend bis zum Ende der Brut- und Aufzuchtzeit einzustellen.

Im Hinblick auf Amphibien sollte das Verschütten des Grabens in der für Amphibien aktiven Zeit erfolgen, um ein Ausweichen zu ermöglichen.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Im artenschutzrechtlichen Sinne liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich.

Störungen der ubiquitären, siedlungstoleranten Brutvögel, die den Erhaltungszustand der lokalen Population beeinträchtigen, werden aufgrund des Vorhabencharakters insgesamt nicht erwartet.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten könnten sich ergeben, falls relevante Biotoptypen wie die bestehenden Gehölze oder der Graben betroffen sein werden. Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die bauzeitliche Anpassung vermieden werden (s.o.). Vor der Verschüttung des Gewässers ist dieses vor der Bauphase auf Gelege abzusuchen. Möglicherweise von einzelnen Gehölzfällungen betroffene Einzelindividuen können in die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereiches ausweichen. Die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang wird somit weiterhin erfüllt.

Fazit

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen. Voraussichtlich werden auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Fällzeiten, Durchführung von Kontrollen und ggf. Anbringen von Ersatzhabitaten) notwendig, um die Verbotstatbestände nicht zu erfüllen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel der Biotoptypen für Niedersachsen von Drachenfels (2021) im März 2022 erfasst. Die Biotoptypen, die im Plangebiet zu finden sind, sind fett gedruckt.

Der östliche Teil des Plangebietes wird derzeit hauptsächlich als Lagerfläche (**OFL**) genutzt und ist dazu größtenteils versiegelt worden. Randlich ist das Plangebiet auf Grünflächenstreifen eingegrünt worden (**HFS**). Im äußersten Südosten des Plangebietes wurde ein Beet angelegt. Hier sind Vorkommen von gehölzbewohnenden Vogelarten möglich. Im Zentrum des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben (**FG**) in Nord-Süd-Richtung. Dieser Graben wird beidseitig von halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (**UHM**) und einzelnen jungen Gehölzen begleitet. Auch im Norden verläuft ein Graben im Plangebiet entlang der Straße. Der westliche Teil des Plangebietes stellt sich als beweidetes, artenarmes Intensivgrünland (**GIw**) dar. Vorkommen von Vogelarten der halboffenen Landschaft sind zu erwarten.

Nördlich und östlich des Plangebietes verläuft die Hollener Straße (OVS), an der weitere Gewerbebetriebe (OGG) angesiedelt sind. Südöstlich des Plangebietes befinden sich ein Acker (A). Aufgrund dessen und aufgrund der Nutzung des Plangebietes kann von einem Vorkommen ubiquitärer und siedlungstoleranter Arten ausgegangen werden.

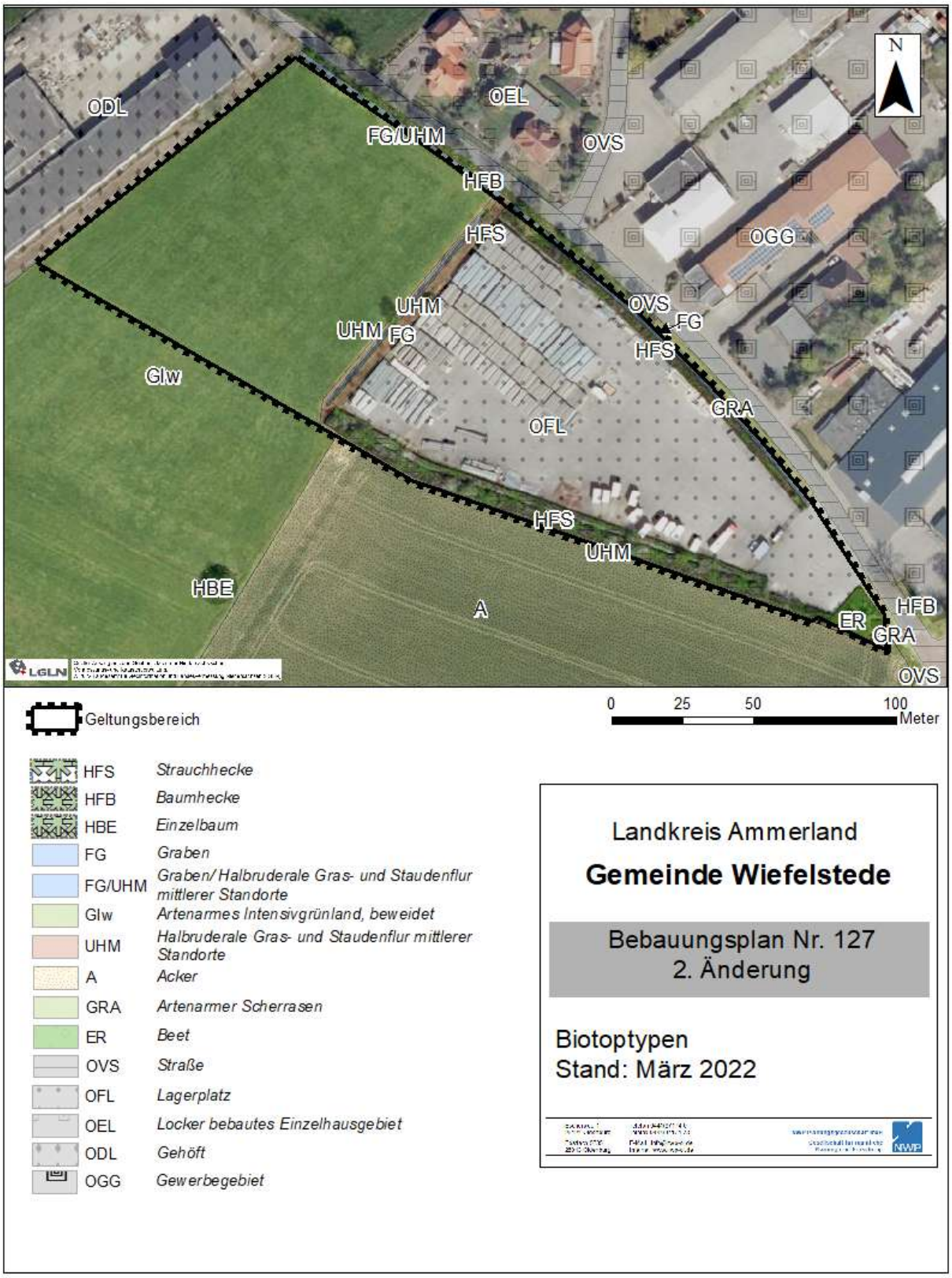


Abbildung 1 Biotoptypen

2.1.2 Fläche und Boden

Im Plangebiet steht im östlichen Teil Mittlerer Podsol, im westlichen Teil Tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor an. Der östliche Teil des Plangebietes ist bis zu 100% versiegelt. Das Plangebiet liegt in keinem Suchraum für schutzwürdige Böden. Hinweise zu Altlasten liegen nicht vor.[6]

2.1.3 Wasser

Im Plangebiet befinden sich Gräben (s.o.), die zur Entwässerung angelegt wurden.

Das Plangebiet ist dem Grundwasserkörper „Leda-Jümme Lockergestein rechts“ zuzuordnen. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird aufgrund einer Nitrat- und Cadmiumbelastung als „schlecht“ bewertet. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers ist mit „gut“ bewertet.[7] Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen 10 und 15 m NHN. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981-2010) liegt bei >50 - 100 mm/a, im westlichsten Teil >250 - 300 mm/a.[8]

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Nethen“.

2.1.4 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region des küstennahen Raums mit ganzjährig guten Austauschbedingungen sowie seltenen und wenig intensiven bioklimatischen Belastungssituationen mit Ausnahme des Windstresses. Die mittlere Jahrestemperatur im Plangebiet liegt bei 9,8 °C.[9]

Daten zur lufthygienischen Situation liegen zum Plangebiet nicht vor. Das Lokalklima wird durch die Vegetation und die Nutzung beeinflusst.

2.1.5 Landschaft

Das Plangebiet stellt sich im Osten als versiegelte Lagerfläche dar, die nahezu vollständig eingegrünt wurde. Der westliche Teil wird durch Grünland ausgemacht. Nördlich und östlich befinden sich Gewerbebetriebe mit größeren Hallen. Südlich und westlich lassen sich landwirtschaftliche Nutzflächen finden.

2.1.6 Mensch

Der östliche Teil des Plangebiet wird als gewerblicher Lagerplatz genutzt. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbebetriebe.

---

6 NIBIS Bodenkarten [letzter Zugriff: 22.03.2022]

7 MU Umweltkarten [letzter Zugriff: 22.03.2022]

8 NIBIS Bodenkarten [letzter Zugriff: 22.03.2022]

9 MU Umweltkarten [letzter Zugriff: 22.03.2022]

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befindet sich kein Störfallbetrieb.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Als sonstiges Sachgut sind die gewerbliche Lagerfläche im Osten sowie die landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen zu nennen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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 mit Berücksichtigung finden.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation im Plangebiet auszugehen.

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.

2.3 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, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase 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 u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

- Künftig sollen im gesamten Gewerbegebiet bauliche Anlagen mit einer Größe von über 100 m² zulässig sein.

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.

2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei Umsetzung der Planung gehen voraussichtlich der Graben im Zentrum des Plangebietes, die halbruderalen Gras- und Staudenfluren sowie das Intensivgrünland als wertgebende Biotopstrukturen verloren. Dieser Eingriff wurde allerdings bereits bei Beschluss des geltenden Bebauungsplanes berücksichtigt. Durch die vorliegende Änderung soll lediglich das Maß der baulichen Nutzung in dem bereits festgesetzten Gewerbegebiet erhöht werden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ergeben sich dadurch nicht.

2.3.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung soll eine planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche in größerem Maße bebaut werden dürfen. Die maximal zulässige Versiegelung wird mit der Planung nicht erhöht. Somit ergeben sich keine Beeinträchtigungen von Fläche und Boden.

2.3.3 Auswirkungen auf das Wasser

Das Verschütten der Gräben ist mit dem geltenden Bebauungsplan bereits abgedeckt. Eine neue Fläche für die Wasserwirtschaft ist in diesem Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt worden. Die Gräben im Plangebiet werden durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im bereits festgesetzten Gewerbegebiet nicht erheblich beeinträchtigt.

Da die maximal zulässige Versiegelung des Plangebietes durch die Änderung nicht erhöht wird, ergeben sich durch die Änderung auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers.

2.3.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Durch die Änderung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas, da gegenüber dem geltenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Die Fläche kann durch die Planung zwar in größerem Maße bebaut werden, durch die umliegenden Freiflächen verbleiben gute Bedingungen für den Luftaustausch.

2.3.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Nördlich und östlich des Plangebietes bestehen bereits Vorbelastungen durch bebaute Gewerbeflächen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die bestehenden sowie die im derzeit geltenden Bebauungsplan festgelegten randlichen Gehölzstrukturen gemindert. Damit sich das geplante Gebäude darüber hinaus auch in das Ortsbild eingliedert, verbleibt die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft ergibt sich durch die genannten Minderungsmaßnahmen nicht.

2.3.6 Auswirkungen auf den Menschen

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen zu erwarten, da die Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm aus dem Ursprungsplan übernommen werden. Störfallbetriebe sind auch in Zukunft im Plangebiet unzulässig.

2.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Kulturgüter durch diese zweite Änderung zu erwarten. Die Lagerfläche und die landwirtschaftliche Nutzfläche als Sachgüter, die gemeinsam bereits als Gewerbegebiet festgesetzt sind, können künftig lediglich in größerem Maß überbaut werden.

2.3.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit 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.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände sollten 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.
- Der Boden sollte während der Bauarbeiten im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Insbesondere die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Der Boden sollte schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden.Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterbodenaushub muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen werden somit nicht erforderlich.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten, die geringere Umweltauswirkungen haben, bestehen nicht. Das Plangebiet ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Für die Realisierung der Planung müssen zudem keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich beansprucht und versiegelt werden.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Planung nicht abgeleitet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung wurden im Verfahren hauptsächlich allgemein verfügbare Quellen ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.[10]

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Im Folgenden sind die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, und Verringerungs-maßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) dargelegt:

- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 das Maß der Nutzung im Gewerbegebiet zu erweitern. Die Differenzierung zwischen GE1 und GE2 entfällt. Künftig sollen im gesamten Gewerbegebiet auch bauliche Anlagen mit einer Größe von über 100 m² zulässig sein.

Bestand

Der östliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Lagerfläche genutzt und ist dazu größtenteils versiegelt worden. Randlich ist dieser östliche Teil auf Grünflächenstreifen eingegrünt

[10] Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

worden. Im Zentrum und im Norden verlaufen Gräben. Der westliche Teil des Plangebietes stellt sich als beweidetes Intensivgrünland dar. Nördlich und östlich des Plangebietes verläuft die Hollener Straße, an der weitere Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei Umsetzung der Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung, da lediglich ein größeres Maß der baulichen Nutzung auf einer bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche durch die Änderung zugelassen wird. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen werden somit nicht erforderlich.

Natura 2000-Verträglichkeit und Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich rund 2,75 km südöstlich, das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet etwa 12 km nordöstlich. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet liegt gut 2 km südöstlich und das nächstgelegene Naturschutzgebiet etwa 2,75 km südöstlich. Aufgrund der großen Distanzen zum Plangebiet werden diese Gebiete durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Besonderer Artenschutz

Falls einzelne Gehölze mit entsprechenden Habitatqualitäten für Vögel beseitigt werden, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicher zu stellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötung, Störung oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erfüllt werden. Gegebenenfalls sind Nisthilfen vorzusehen. Im Hinblick auf Amphibien sollte das Verschütten des Grabens in der für Amphibien aktiven Zeit erfolgen, um ein Ausweichen zu ermöglichen.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG): NIBIS Bodenkartenserver, abrufbar unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/ [letzter Zugriff: 22.03.2022].

MOSIMANN, THOMAS; FREY, THORSTEN; TRUTE, PETER (1999): Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung. In: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/99.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (MU): Umweltkarten Niedersachsen, abrufbar unter: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/ [letzter Zugriff: 22.03.2022].

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Künftig sollen auf der gesamten bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche bauliche Anlagen mit einer Größe von über 100 m² zulässig sein.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Durch diese Änderung werden keine natürlichen Ressourcen genutzt, da es sich beim Plangebiet um eine bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche handelt und lediglich das Maß der baulichen Nutzung in diesem Gewerbegebiet geändert wird.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Lärm, Staub und Erschütterungen sind über die Bauphase hinaus nicht zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit dem Standort keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit dem zulässigen Vorhaben keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Es sind keine Kumulierungseffekte ersichtlich.
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:	Da mit der vorliegenden Planung lediglich das Maß der baulichen Nutzung auf einer bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche geändert wird, ergeben sich mit dieser Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima.
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. 7 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	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Wertgebende Biotope als Lebensraum für Tiere sind von der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung nicht betroffen.
Pflanzen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Wertgebende Biotope als Lebensraum für Pflanzen sind von der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung nicht betroffen.
Fläche	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das Maß der baulichen Nutzung soll erhöht werden. Die Fläche ist jedoch bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Weitere Flächen werden also nicht beansprucht.
Boden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Planfläche ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Versiegelung wird mit der Planung nicht erhöht.
Wasser	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Oberflächengewässer sind von dieser Änderung nicht betroffen. Die Planfläche ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt und die max. Versiegelung wird nicht erhöht, weshalb das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine zusätzlichen Emissionen außerhalb der Bauphase ersichtlich.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Änderungen des Klimas werden nicht vorbereitet.
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	x	o	o	o	x	x	o	o	x	Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die bestehenden und bereits festgesetzten randlichen Gehölzstrukturen und die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen gemindert.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
biologische Vielfalt	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Wertgebende Biotope sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit ersichtlich.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein Hinweis auf Kulturgüter liegt nicht vor.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Eine bisherige Lagerfläche und eine landwirtschaftliche Nutzfläche können durch die Planung lediglich in größerem Maße überbaut werden. Die Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet ist bereits erfolgt.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind die Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine besonderen Ziele für das Plangebiet.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit ersichtlich.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Wechselwirkungen ersichtlich.