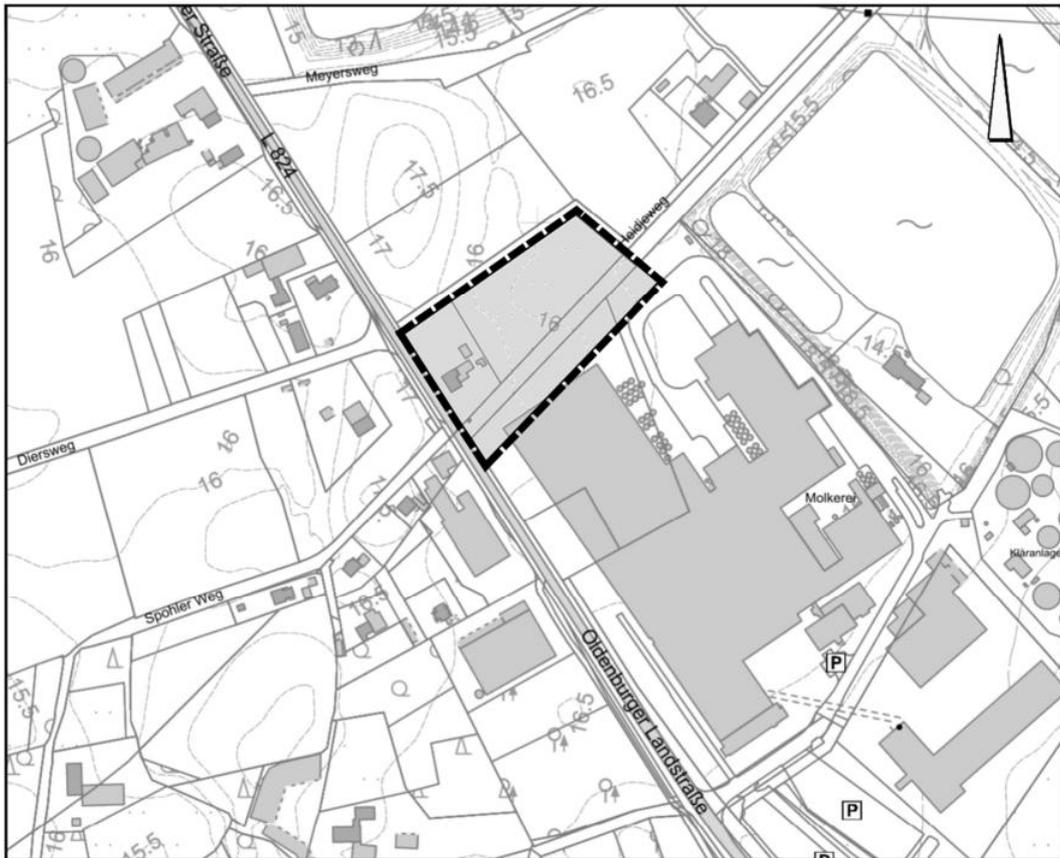


# Gemeinde Wiefelstede

## Landkreis Ammerland

### Bebauungsplan Nr. 73 IV

*„Erweiterung Molkerei Ammerland“*



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

#### Übersichtsplan

#### Begründung mit Umweltbericht

**Endfassung**

**Februar 2024**

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





**Inhaltsverzeichnis**

<b>TEIL I: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes .....	1
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	1
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....</b>	<b>6</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	6
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung.....	6
3.1.2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	9
3.2 Relevante Abwägungsbelange .....	10
3.2.1 Belange der Raumordnung.....	11
3.2.2 Verkehrliche Belange .....	12
3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft.....	13
3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	13
3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000	15
3.2.6 Belange der Landwirtschaft .....	16
3.2.7 Klimaschutz.....	17
3.2.8 Belange des Waldes.....	18
3.2.9 Denkmalpflege .....	18
<b>4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>19</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	19
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
4.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche.....	19
4.4 Festsetzungen zum Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ) .....	19
4.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	20
<b>5. ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>20</b>
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten .....	20
5.2 Ver- und Entsorgung .....	20
5.3 Daten zum Verfahrensablauf .....	22
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT.....</b>	<b>23</b>
<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>23</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	23

1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	23
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes.....	27
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	28
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände.....	28
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>29</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	30
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	30
2.1.2	Fläche und Boden .....	31
2.1.3	Wasser .....	32
2.1.4	Klima und Luft .....	32
2.1.5	Landschaft.....	33
2.1.6	Mensch.....	33
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	34
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	34
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	34
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	35
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden .....	35
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser .....	35
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft .....	35
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	36
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	36
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	36
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	36
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	36
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen .....	36
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	37
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	39
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen .....	40
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>40</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	40
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	40
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	41
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	42

**Gutachten:**

- Wenker & Gesing (20.11.2023): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“ der Gemeinde Wiefelstede. Bericht Nr. 5035.1 /02.
- IST – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (Juli 2022): Molkerei Ammerland e.G. Bebauungsplan Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei“ – Oberflächenentwässerungskonzept. Projektnr.: 2593-1. Schortens, 3 S. + Anlagen.



## **Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“ im Ortsteil Dringenburg, ein Gewerbegebiet zur Erweiterung des bestehenden Betriebes auszuweisen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“ 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 1,7 ha große Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“ befindet sich am westlichen Rand des Wiefelsteder Ortsteils Dringenburg nördlich der „Oldenburger Landstraße“ (L 824). Die genaue Lage des Geltungsbereiches sowie der entsprechenden Flurstücke ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

#### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nördlich der „Oldenburger Landstraße“. Das Plangebiet stellt sich als Grünfläche mit vereinzelt Baumgruppen sowie umlaufender Heckenstruktur entlang des „Heidjeweigs“ dar. Östlich grenzt das Betriebsgelände der Molkerei Ammerland an.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind neben landwirtschaftlichen Nutzflächen einzelne Grundstücke im Außenbereich sowie vereinzelt gewerbliche Nutzungen und landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden.

#### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

##### **➤ Bundes-Raumordnungsprogramm**

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre, wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumord-

nungsplans 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;  $HQ_{\text{extrem}}$ )
- 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;  $HQ_{\text{häufig}}$ )

#### ➤ **Landesraumordnungsprogramm**

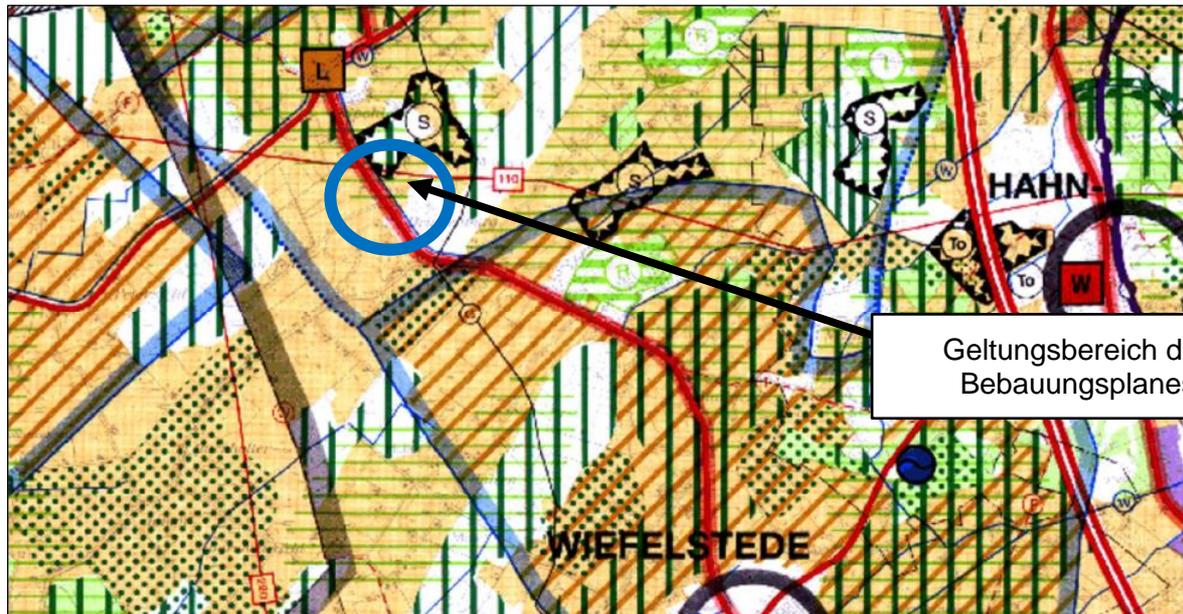
Das 2017 in Kraft getretene Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung den in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des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

#### ➤ **Regionales Raumordnungsprogramm**

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 des Landkreises Ammerland ist 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 Vorsorge-

gebietes für Trinkwassergewinnung. Die Flächen im Wiefelsteder Ortsteil Dringenburg befinden sich in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie in einem Vorsorgegebiet für Erholung. Südlich grenzt mit der „Oldenburger Landstraße“ (L 824) eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung an.



### ➤ Flächennutzungsplan

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

Mit den derzeitigen Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes werden demzufolge die Darstellungen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen eines Gewerbegebietes angepasst und als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

### ➤ Bebauungspläne

Das Betriebsgelände der Molkerei Ammerland sowie deren Erweiterungen am Standort Dringenburg sind planungsrechtlich bereits durch mehrere Bebauungspläne beordnet worden. Im Zuge dessen wurden überwiegend Gewerbegebiete ausgewiesen.

Die in der Umgebung befindlichen Bebauungspläne, Erweiterungen und Änderungen sind nachfolgend aufgelistet:

Nr. BPlan	Titel	Rechtskraft	Inhalt / Anpassungen
73	Gewerbegebiet Wiefelstede Dringenburg	1990	Gewerbegebiete (GRZ 0,5-0,6; GFZ 0,8-1,0; II; H <sub>max</sub> 10 m + Ausnahmen), öff. Verkehrsflächen, Anpflanzungen, Baumerhalt, Biotopmaßnahmen
	1. Änderung	2001	Überschreitung der ausnahmsweise zulässigen Gebäudehöhen für Produktionsanlagen bis 30 m (südwestl. TB d. B 73)
	2. Änderung	2012	Überschreitung der ausnahmsweise zulässigen Gebäudehöhen für Produktionsanlagen bis 40 m (nördl. TB der 1. Änd. d. B 73)
73 I	Molkerei Dringenburg	2001	Überplanung westl. Anpflanzstreifen und Wallhecke von B 73 + Verlagerung an Landesstraße; Gewerbegebiete (GRZ 0,6; GFZ 1,2; II; H <sub>max</sub> 10 m + Ausnahmen; a > 50 m), flächenbezogene Schalleistungspegel auf den Teilflächen 1-6, Anpflanzungen, Wallhecke nördlich
73 I A	Gewerbegebiet Dringenburg Erweiterung	2014	Überplanung Grundstück westl. von B 73 I; Gewerbegebiet (GRZ = 0,6; GFZ = 1,2; II; H <sub>max</sub> = 10 m + Ausnahmen; a > 50 m), Emissionskontingente, Anpflanzungen, Baumerhalt
73 II	Erweiterung der Molkerei in Dringenburg	2007	Überplanung Teilbereich südöstl. von B 73; Gewerbegebiet (GRZ 0,8; GFZ 1,6; II; H <sub>max</sub> 15 m + Ausnahmen; a > 50 m), Anpflanzungen A1-A3+ z.T. Aufschüttung; Versorgungsanlage/Gas
	1. Änderung	2012	Anheben d. Gebäudehöhe auf 32 m (für Hochregallager)
73 III	Erweiterung der Molkerei in Dringenburg	2011	Überplanung Teilbereich südl. von B 73 II; Gewerbegebiet (GRZ 0,8;), Baubeschränkungszone (40 m ab Fahrbahnkante); Emissionskontingente; Anpflanzungen

Das Plangebiet der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“ erfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 I „Molkerei Dringenburg“ aus dem Jahr 2001. In diesem wurde ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 sowie einer zweigeschossigen Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt, die für untergeordnete produktionsbedingte Betriebsteile im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 20 m überschritten werden kann. Die abweichende Bauweise lässt Gebäudelängen von über 50 m zu. Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind in der Bauverbotszone in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der „Oldenburger Landstraße“ (L 824) nicht zulässig. Zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit sind Emissionskontingente auf den Teilflächen ausgewiesen. Randlich sind entlang der „Oldenburger Straße“ 15 m breite Anpflanzungsflächen festgesetzt. Diese noch nicht umgesetzten Maßnahmen werden teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 73 IV überplant, um den betrieblichen Zusammenhang zu sichern.

Die Verluste von Natur und Landschaft, die im Rahmen der baulichen Entwicklung erwartet werden, sind extern zu kompensieren.

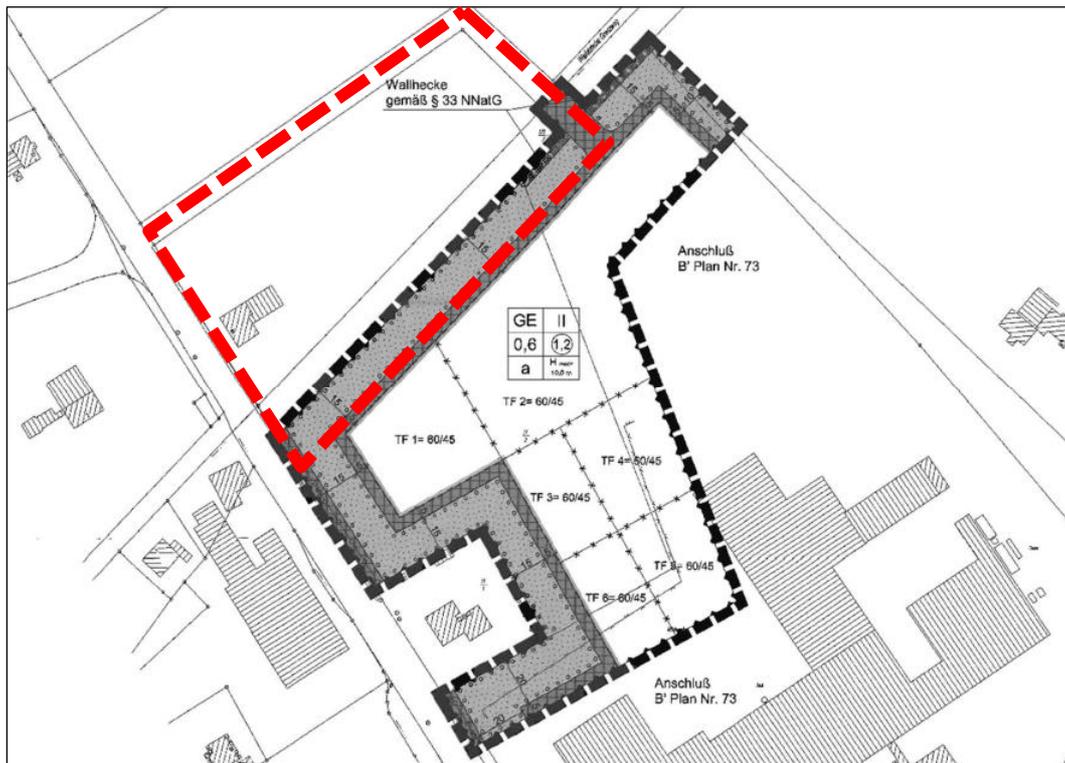


Abb.: Bebauungsplan Nr. 73 I „Molkerei Dringenburg“ (2001).

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“ die betriebliche Erweiterung eines Unternehmens für Molkereiprodukte planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Unternehmen sieht die Erweiterung durch einen Hallenbau im Nordwesten vor. Der Molkereibetrieb befindet sich seit vielen Jahren am Standort und stellt einen wichtigen Arbeitgeber in der Gemeinde Wiefelstede dar.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Erweiterung und Anpassung der betrieblichen Anforderungen, um somit das Fortbestehen des Betriebes langfristig zu sichern. Hierfür ist eine zusätzliche Halle für den Käseschnitt zu errichten. Das Gebäude hat eine Höhe von ca. 12 m und liegt damit unter der Höhe der örtlichen Produktionsanlagen. Die Fläche ist derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen und soll durch eine Bauleitplanung als Gewerbegebiet gesichert werden. Um den Zusammenhang mit dem vorhandenen Betriebsgelände zu sichern, soll eine zusammenhängende überbaubare Fläche mit den Bauflächen des Bebauungsplangebietes Nr. 73 I hergestellt werden. Diese erfordert die teilweise Überplanung eines dort festgesetzten Anpflanzungstreifens. Eine Teilausgleich erfolgt durch die Festsetzung eines randlichen Anpflanzungsgebotes entlang der projektierten Erweiterungsfläche.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 16.807 m<sup>2</sup>. Angrenzend liegt das Betriebs- und Produktionsgelände der Molkerei, das durch die Bebauungspläne Nr. 73, 73 a, 73 I, 73 II, 73 III 73 II, sowie mehrere Änderungen und Erweiterungen als Gewerbegebiet gesichert ist. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Betriebsgelände. Durch die geplante Erweiterung

werden die betrieblichen Abläufe verbessert und insbesondere zusätzliche Verkehre reduziert, da der Käseschnitt nun betriebsintern stattfinden kann und nicht mehr ausgelagert werden muss. Die umlaufenden Hecken im Plangebiet sowie die vorhandenen Wallhecken und Baumbestände sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Die Verluste von Natur und Landschaft, die im Rahmen der baulichen Entwicklung erwartet werden, sind extern zu kompensieren.

Die derzeitigen Darstellungen einer landwirtschaftlichen Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede sind für die geplante Erweiterung abzuändern. Zur Realisierung der mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“ verbundenen Planungsziele eines Gewerbegebietes werden die Darstellungen des FNP im Rahmen der 138. Flächennutzungsplanänderung angepasst und als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

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

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung**

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. 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.

In der Bürgerinformationsveranstaltung wurden keine direkten Anregungen zur Bauleitplanung vorgebracht. Die Fragen bezogen sich auf die Umsetzung der Objektplanung. Es sind auch keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

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

Der Hinweis, dass keine Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Lärmschutzgutachten werden zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wird nach Abstimmung mit dem Gutachter angepasst.

Der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde zur Möglichkeit der Kompensation im Flächenpool "Renaturierung der Wapel" wird beachtet. Die Planunterlagen werden bis zum Satzungsbeschluss ergänzt. Der Hinweis zum Umweltbericht wird zur Kenntnis genommen, die Eingriffsbilanzierung wird überprüft und angepasst.

Die Hinweise zum Entwässerungskonzept werden zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis konkretisiert.

Die Hinweise zu den Leitungen werden beachtet. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt. Das Anpflanzungsgebot wird zur Berücksichtigung der Leitung angepasst. Die überbaubare Fläche wird nicht zurückgenommen, damit optional eine Überbauung möglich ist.

Die Hinweise zum Telekommunikationsgesetz und das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung werden zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen werden angepasst.

Die redaktionellen Hinweise zu den Planunterlagen werden beachtet, diese werden angepasst.

#### Ammerländer Wasseracht

Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbandsgebietes, so dass keine Stellungnahme abgegeben wurde.

#### Nds. Landesforsten, Forstamt Neuenburg

Der Hinweis auf die Einstufung der Gehölzfläche als Wald mit dem Erfordernis nach Kompensation zur Waldumwandlung werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden ergänzt. Der Ausgleich wird entsprechend dem geforderten Kompensationsfaktor 1,3 nachgewiesen.

#### Gastransport Nord GmbH/ GASCADE Gastransport GmbH

Von diesen Leitungsträgern wurde keine Betroffenheit bezüglich ihrer Versorgungsanlagen geäußert. Der Hinweis, dass bei externen Kompensationsmaßnahmen die Anlagen nicht beachtet werden.

#### EWE Netz GmbH

Der Hinweis zu den Versorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Leitungsauskunft eingeholt. Parallel zur L 824 und zur südöstlichen Plangebietsgrenze (Parzelle Heidjeweg) verlaufen Wasserleitungen und Gasleitungen. Diese werden nachrichtlich übernommen. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Die Hinweise zur rechtzeitigen Abstimmung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### OOWV

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen werden beachtet, die Leitungen werden nachrichtlich übernommen (siehe oben). Die Hinweise zur Versorgungssicherheit und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen; die Planunterlagen werden ergänzt.

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikation werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Baugrunderkundung werden zur Kenntnis genommen.

#### Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

Die Hinweise zum ÖPNV wird zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen werden angepasst.

#### Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Der Hinweis zur Fundstellen wird zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen werden ergänzt.

#### Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Der Hinweis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Das Lärmschutzgutachten wird der Entwurfsfassung beigelegt.

#### LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung wird eine Gefährdung durch Kampfmittel nicht gesehen.

#### BUND KG Ammerland

Die Anregung zur Gehölzpflanzung wird berücksichtigt, die Artenliste wird angepasst.

Der Hinweis zum Hochwasserrisiko wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt in keinem Risikogebiet. Im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist vorgesehen, dass das anfallende Oberflächenwasser über ein ausreichend dimensioniertes Kanalsystem unterhalb der Verkehrsfläche des Plangebietes abzuleiten. Es erfolgt Anschluss an das Entwässerungssystem des Molkerei-Betriebsgeländes, von wo aus in ein Regenrückhaltebecken sowie anschließend gedrosselt an einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Kanalsystem wird ausreichend groß gewählt, sodass bei einem angesetzten 5-jährlichen Bemessungsregen keine Überflutungen stattfinden werden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird das Entwässerungskonzept für den Genehmigungsantrag noch konkretisiert. Das Entwässerungskonzept wird den Entwurfsunterlagen beigelegt.

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Auffassung, den Artenschutz bereits auf der Bebauungsplanebenen und nicht auf der Umsetzungsebene zu regeln, wird durch die Gemeinde Wiefelstede nicht geteilt. Eine abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist nach Auffassung der Gemeinde im Bebauungsplan-Verfahren nicht möglich. Da die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG unmittelbar gelten und nicht die Planung selbst, sondern konkrete Handlungen untersagen, ist eine abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Anforderungen immer erst zum Umsetzungszeitpunkt möglich.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend liegen qualitative Habitatsbeschränkungen (Lärm) durch die vorhandenen Bebauungsstrukturen vor. Für einige gefährdete Brutvogelarten z.B. Kiebitz, Feldlerche) ist das Lebensraumpotenzial zudem durch die umgrenzenden Gehölze eingeschränkt.

Der Hinweis zu den Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorhandenen großflächigen und hohen baulichen ist das Landschaftsbild bereits stark überformt. Die Erweiterung der Molkerei um baulichen Anlagen führt zu Änderungen des Landschaftsbildes, die jedoch lokal begrenzt sind. Die bestehende Baumreihe entlang des Heidjewege sowie Festsetzungen zu randlichen Gehölzpflanzungen an den der Molkerei abgewandten Seiten des Geltungsbereiches tragen zur Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild bei. Insgesamt sind die Auswirkungen des Landschaftsbildes daher als nicht erheblich zu werten. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der Hinweis zu Überplanung der Pflanzfläche aus dem B-Plan 73 I wird zur Kenntnis genommen. In der Eingriffsbilanzierung wurde das Anpflanzungsgebot mit einer Wertstufe von 3 als Bestandsflächenwert eingestellt. In der Planung wird die Wertigkeit herabgesetzt und der Wertverlust fließt in das Gesamtdefizit ein. Dieses wird auf externen Flächen kompensiert.

Die Anregungen zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen um eine Vorschrift zur Verwendung von Photovoltaikanlagen, zur Gebäudebegrünung und zur Verwendung durchlässiger Materialien bei Stellplätzen werden nicht berücksichtigt. Mit der aktuellen Niedersächsischen Bauordnung NBauO gelten verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Gemäß § 32a NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dieses gilt für gewerbliche Gebäude seit dem , 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. Damit sind die Anforderungen an den Klimaschutz bereits gesetzlich vorgegeben. Die Anregung wird damit berücksichtigt. Aufgrund der stark gewerblichen Ausprägung der Molkereigebäude mit hohen funktionalen Anforderungen an Lüftung und Hygiene verzichtet die Gemeinde auf Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Fassadenbegrünung. Es ist nicht vorgesehen, im Plangebiet Stellplätze nachzuweisen, da auf dem Gesamtgelände ausreichende Stellplätze vorhanden sind. Eine Festsetzung zur Stellplatzgestaltung ist daher entbehrlich.

Es werden Hinweise zur fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtung aufgenommen. Diese Anregung wird damit berücksichtigt.

### **3.1.2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Nach Auswertung der Stellungnahmen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine Öffentlichkeitsbeteiligung mit den Entwurfsunterlagen und 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.

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und ihre Abwägung werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

#### Landkreis Ammerland

Der Hinweis, dass keine Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde zur Möglichkeit der Kompensation im Flächenpool "Renaturierung der Wapel" wird beachtet. Die Planunterlagen werden bis zum Satzungsbeschluss ergänzt. Der Nachweis der Kompensation für die Ersatzaufforstung wird bis zum Satzungsbeschluss erbracht. Die Hinweise zum Entwässerungskonzept werden zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird im wasserrechtlichen Verfahren konkretisiert, die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse werden eingeholt. Die redaktionellen Hinweise werden beachtet, die Planunterlagen werden angepasst.

#### EWE Netz GmbH

In der vorliegenden Stellungnahme wurden die Inhalte aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wiederholt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### hanseWasser Bremen für EWE Wasser GmbH

Die Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### OOWV

In der vorliegenden Stellungnahme wird auf die vorherige Stellungnahme verwiesen. Die dort enthaltenen Hinweise wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

In der vorliegenden Stellungnahme wurden die Inhalte aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wiederholt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

In der vorliegenden Stellungnahme wurden die Inhalte aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wiederholt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung wird eine Gefährdung durch Kampfmittel nicht gesehen.

### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

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

### 3.2.1 Belange der Raumordnung

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

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 mit regelmäßiger Bedienung durch den Busverkehr. Der Erweiterung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

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

### Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV)



**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<sup>1</sup> 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 ( $HQ_{\text{extrem}}$ ).

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.

### **3.2.2 Verkehrliche Belange**

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das südöstlich gelegene Betriebsgelände mit Anschluss an die Ortsdurchfahrt „Oldenburger Landstraße“ (L 824), die die örtliche und überörtliche Anbindung des Plangebietes sichert. Die durch Dringenburg verlaufende „Oldenburger Landstraße“ (L 824) verbindet das Plangebiet zudem mit dem Hauptort Wiefelstede sowie der Stadt Oldenburg mit Anbindung an die Autobahnen A 29 (Verbindung Wilhelmshaven – Oldenburg) und A 28 (Oldenburg – Leer) an.

1 Niedersächsische Umweltkarten: [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hochwasserschutz&bgLayer=TopographieGrau&catalogNodes=&layers=Ueberschwemmungsgebiete\\_Verordnungsflaechen\\_Bremen\\_HWS,Ueberschwemmungsgebiete\\_Verordnungsflaechen\\_Niedersachsen\\_HWS,Risikogebiete\\_ausserhalb\\_von\\_Ueberschwemmungsgebieten\\_78b\\_WHG\\_HWS&E=450335.07&N=5865928.05&zoom=6](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hochwasserschutz&bgLayer=TopographieGrau&catalogNodes=&layers=Ueberschwemmungsgebiete_Verordnungsflaechen_Bremen_HWS,Ueberschwemmungsgebiete_Verordnungsflaechen_Niedersachsen_HWS,Risikogebiete_ausserhalb_von_Ueberschwemmungsgebieten_78b_WHG_HWS&E=450335.07&N=5865928.05&zoom=6) (Zugriff: September 2021)

## ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Dringenburg Spohler Weg“ ca. 50 m südöstlich des Plangebietes an der „Oldenburger Landstraße“. Die Linien 330, 331, 338 und 349 ermöglichen die Anbindungen in Richtung Wiefelstede, Rastede und an das Oberzentrum Oldenburg. Das Fahrtenangebot der Linien 331, 338 und 349 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Das Plangebiet befindet sich somit innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses gemäß des Berichtes der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland.

### **3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft**

#### Oberflächenentwässerung

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Zur Prüfung der Belange der Oberflächenentwässerung wird ein Entwässerungskonzept erstellt.

Im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist vorgesehen, dass das anfallende Oberflächenwasser über ein ausreichend dimensioniertes Kanalsystem unterhalb der Verkehrsfläche des Plangebietes abzuleiten. Es erfolgt Anschluss an das Entwässerungssystem des Molkerei-Betriebsgeländes, von wo aus in ein Regenrückhaltebecken sowie anschließend gedrosselt an einen Vorfluter eingeleitet wird<sup>2</sup>.

*Das Entwässerungskonzept wird im Zuge des Genehmigungsantrags konkretisiert und ein Antrag auf Einleitung in die Entwässerungsgräben beim Landkreis Ammerland zu stellen.*

#### Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt an das in der Umgebung vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Molkerei mit Anschluss an die betriebseigene Kläranlage.

### **3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch die südöstlich angrenzende Gewerbenutzung der Molkerei geprägt. Im westlichen Umfeld sind auch gewerbliche Nutzungen sowie vereinzelt Wohnen im Außenbereich vorhanden. Die südlich gelegene „Oldenburger Landstraße“ (L 824) ist durch ein mittleres Verkehrsaufkommen gekennzeichnet.

Die Auswirkungen auf das Plangebiet wurden durch ein schalltechnisches Gutachten<sup>3</sup> untersucht.

#### Verkehrslärm

2 IST – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (Juli 2022): Molkerei Ammerland e.G. Bebauungsplan Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei“ – Oberflächenentwässerungskonzept. Projektnr.: 2593-1. Schortens, 3 S. + Anlagen.

3 Wenker & Gesing (20.11.2023): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“ der Gemeinde Wiefelstede. Bericht Nr. 5035.1 /02

Die Flächen im Plangebiet sollen als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Das Bürogebäude im anliegenden Betriebsgelände (Oldenburger Landstraße 2) ist mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zu berücksichtigen. Die umliegenden Wohnnutzungen sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und entsprechen hinsichtlich des Schutzanspruches analog den schalltechnischen Orientierungswerten denen von Dorf- und Mischgebieten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1:

Gebietseinstufung	Schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [dB(A)]	
	tags	nachts
Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)	60	45 (50)*
Gewerbegebiet	65	50 (55)*

\*) gilt für Verkehrslärm

Im Planumfeld wurden 4 Immissionsorte berücksichtigt. Auf Ebene von Bauleitplänen erfolgt die Bewertung üblicherweise anhand der Orientierungswerte der DIN 18005, jedoch sind die in der TA Lärm genannten Richtwerte vergleichbar. Daher ermöglicht eine Betrachtung der Lärmimmissionen anhand der TA Lärm konkretere Rechnungswege, da in dieser auch die Ruhezeitenzuschläge berücksichtigt werden. Die aufgeführten Immissionsrichtwerte sind zahlenmäßig identisch mit den nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Gewerbelärm anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Im Ergebnis gehen von der anliegenden „Oldenburger Landstraße“ keine schalltechnischen Beeinträchtigungen aus.

### Gewerbelärm

Zum Schutz vor Gewerbelärm werden Gewerbe- bzw. Industriegebiete in der Regel in Teilflächen gegliedert und Lärmkontingente zugewiesen, die einen Gesamtimmisionswert nicht überschreiten dürfen. Für das Plangebiet wird eine Teilfläche festgesetzt, und die Emissionskontingente zur Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung durch den vorhandenen Molkerei-Betrieb so ausgelegt, dass die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte durch die Zusatzbelastung um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden:

Fläche des Bebauungsplanes Nr. 73 IV "Erweiterung Molkerei Ammerland"	Emissionskontingente [dB(A) je m <sup>2</sup> ]	
	L <sub>EK, tags</sub>	L <sub>EK, nachts</sub>
GE (15.445 m <sup>2</sup> )	61,0	46,0

Zur besseren akustischen Ausnutzung können die Emissionskontingente für einen einzelnen Richtungssektor in nordöstlicher Richtung erhöht werden, ohne außerhalb des Plangebietes unzumutbare Störungen hervorzurufen. Für die Definition des Richtungssektors wird folgender Bezugspunkt festgelegt (Koordinaten im UTM-System) und im Bebauungsplan festgesetzt:

$$X = 32437934 \text{ m} \quad Y = 5905367 \text{ m}$$

Sektor	Richtungssektor		Zusatzkontingent [dB]
	Anfang	Ende	tags und nachts
A	323°	151°	4

### Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen aus umliegenden Hoflagen und Tierhaltungsbetrieben sind nicht zu erwarten.

### **3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000**

#### **Bestandsbeschreibung**

Im Plangebiet liegen derzeit überwiegend halbruderale Gras- und Staudenfluren, Grünland sowie Blumengartenbauflächen vor. Zerstreut sind Einzelbäume, bzw. eine Baumgruppe vorhanden. Östlich davon befinden sich Scherrasen, eine Gehölzreihe, Lagerflächen- und Verkehrsflächen des angrenzenden Molkereibetriebes sowie ein sonstiger standortgerechter Gehölzbestand, welcher teilweise als Wald einzustufen ist. Eingerahmt wird der Geltungsbereich im Südwesten von der Wiefelsteder Straße, an der ein Entwässerungsgraben verläuft, dem Heidjweg mit Baumreihen aus Kastanien im Westen und Norden sowie dem Molkereibetrieb im Südosten.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd. 1,6 ha.

#### **Auswirkungen der Planung / Eingriffsbeurteilung**

Mit dem Bebauungsplan wird die Umsetzung eines Gewerbegebietes vorbereitet. Ein Teil des Geltungsbereiches ist durch den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 73 I abgedeckt. Mit der Umsetzung der Planung gehen Neuversiegelungen im Umfang von rd. 11.611 m<sup>2</sup> einher, welche einen Lebensraumverlust von Tieren und Pflanzen nach sich ziehen. Die Bodenversiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen im Naturhaushalt.

Die Umsetzung der Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelungen verbunden. Die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen betreffen dabei den Lebensraum von Pflanzen und Tieren sowie das Schutzgut Boden. Die Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages (2013) ergab dabei eine Kompensationserfordernis von 23.845 Werteeinheiten. Darüber hinaus wird für die überplante Waldfläche eine Ersatzaufforstung von 1.300 m<sup>2</sup> erforderlich. Der Ausgleich nach Eingriffsregelung erfolgt innerhalb des Kompensationsflächenpools „Renaturierung der Wapel“. Details zur Ersatzaufforstung werden zum Satzungsbeschluss ergänzt.

#### **Artenschutz**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Eine systematische Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten erfolgte nicht. Es wurde lediglich eine Potenzialabschätzung auf Basis der Geländebegehung im Oktober 2021 durchgeführt.

Im Geltungsbereich sind dabei geeignete Habitatqualitäten für gehölz- und höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse vorhanden. Auch das Vorkommen bodenbrütender Arten ist möglich, wobei das Vorkommen von Offenlandbewohnern wie Kiebitz und Rebhuhn mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot vermieden werden. So sind Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen entweder im Winter vom 1. Oktober bis zum 1. März umzusetzen, oder es ist sicherzustellen, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelneester betroffen sind. Artenschutzrechtlich relevante Störungen werden durch die Umsetzung der Planung nicht prognostiziert. Die Betroffenheit dauerhaft genutzter Lebensstätten muss vor Gehölzbeseitigungen überprüft werden und ggf. durch eine Einzelfall-bezogene Anbringung von Ersatz-Lebensstätten ausgeglichen werden.

### **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Garnholt“ (EU-Kennzahl 2713-331) rd. 7,5 km westlich des Geltungsbereiches. Vogelschutzgebiete befinden sich erst in über 10 km Entfernung.

Aufgrund der großen Abstände sowie der fehlenden Fernwirkung der planerisch vorbereiteten Nutzungen sind erhebliche negative Beeinträchtigungen der Schutzgebiete nicht zu erwarten. Somit kann von einer Natura 2000-Verträglichkeit ausgegangen werden.

### **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland wird der Geltungsbereich überwiegend der Zielkategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zugeordnet. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich Siedlungsflächen vorhanden.

Der umweltverträglichen Nutzung wird dahingehend entsprochen, als dass die ausgelösten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert werden.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Wiefelstede nicht vor.

### **3.2.6 Belange der Landwirtschaft**

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

Es handelt sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich, die jedoch an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzen. Trotz der Lage in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen Erholung, räumt die Gemeinde Wiefelstede der gewerblichen

Entwicklung eines bedeutenden regionalen Arbeitgebers eine höhere Bedeutung gegenüber den Belangen und Bedarfen der Landwirtschaft ein, die der Planung nicht entgegen stehen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland ist damit ausreichend begründet (gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB).

### 3.2.7 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<sup>4</sup>. 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 werden insbesondere durch die technischen Anlagen der Käseschnitthalle und Zuwegungen eine erhöhte Flächenversiegelung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“ herbeigeführt. Um dennoch eine größtmögliche Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimaschutzes sowie zur Klimaanpassung zu erreichen, erfolgen die baulichen Anpassungen auf hohem technischen Niveau. Durch die Ergänzung des bestehenden Betriebes, die optimierte Herstellungsprozesse auf dem eigenen Gelände ermöglichen, werden Lieferverkehre zu anderen Produktionsstätten reduziert. Somit wird eine effiziente und langlebige Nutzung der Anlagen gewährleistet und die Ausweisung gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle vermieden. Zudem werden die umlaufenden Grünzüge zum Erhalt und Anpflanzen festgesetzt. Bei der Errichtung der

---

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

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.

### **3.2.8 Belange des Waldes**

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein flächiger Gehölzbestand aus den Wald-Baum bzw. Straucharten Bergahorn, Spitzahorn, Birke, Eiche, Linde, Hasel, Holunder sowie Weißdorn. Gemäß Einstufung der Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Neuenburg handelt es sich dabei aufgrund der Gesamtgröße und der Artenzusammensetzung um einen Wald im Sinne des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).

Zur Umsetzung eines Gewerbegebietes wird die Beseitigung der Waldflächen und somit eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG bedarf es dabei keiner Genehmigung, soweit die Umwandlung u. a. durch einen Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung erforderlich wird. Die dafür zuständige Behörde hat aber § 8, Abs. 3 bis 8 NWaldLG anzuwenden, abzuwägen und einvernehmlich mit der Waldbehörde zu entscheiden. Die Gemeinde Wiefelstede gibt der Gewerbebeerweiterung den Vorrang vor den Belangen des Waldes.

Die Bewertung der Waldbestände erfolgte durch die Niedersächsischen Landesforsten nach den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11.2016 — 406-64002-136). Danach wird die Nutzfunktion als unterdurchschnittlich, die Erholungsfunktion als durchschnittlich, die Schutzfunktion als überdurchschnittlich eingestuft. Daraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1,3. Somit wird eine Ersatzaufforstung von 1.300 m<sup>2</sup> erforderlich, um die waldrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Der Flächennachweis wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.

### **3.2.9 Denkmalpflege**

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Allerdings befanden sich ehemals östlich davon zwei vorgeschichtliche Hügelgräber, die heute von den Molkereigebäuden überbaut sind (Wiefelstede, FStNr. 23, 24). Südöstlich des Areals endet ein früherer Sanddamm (Wiefelstede, FStNr. 123), der einen schmalen Moorebereich zwischen Dringenburg und Spohle querte und heute von der Oldenburger Straße überbaut ist. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte hier ganz besonders beachtet werden.

## 4. Inhalte des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, den Gewerbestandort zu erweitern, wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbegebiete (GE) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Anlage von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Beschränkung der Geschossflächenzahl auf 1,2 sowie die Festsetzung der Gebäudehöhe auf 12,0m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der „Wiefelsteder Straße / Oldenburger Landstraße“ (L 824), in Straßenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches, in Fassadenmitte gemessen. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes. Für untergeordnete produktionsbedingte Gebäudeteile kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zugelassen werden.

### 4.3 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 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in einem Abstand von 20 m (Bauverbotszone) zur Straßenbegrenzungslinie der „Wiefelsteder Straße / Oldenburger Landstraße“ (L 824) nicht zulässig.

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

Zum Schutz vor Gewerbelärm werden nachfolgende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

#### Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691:

In dem Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m<sup>2</sup> weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Fläche LEK	tags [dB] LEK	nachts [dB]
GE	61,0	46,0

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A (UTM)  $X = 32437934$  m,  $Y = 5905367$  m erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgendes Zusatzkontingent LEK,zus:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Abgrenzung		Zusatzkontingent LEK,zus [dB]
	Anfang	Ende	tags / nachts
A	323	151	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK, durch  $LEK,i + LEK,zus,k$  zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

#### 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes werden entlang der „Wiefelsteder Straße / Oldenburger Landstraße“ (L 824) und entlang des Heidjewegs 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die Fläche wird in P1 (am Heidjeweg) und P2 (an der Landesstraße) gegliedert, da parallel zur Landesstraße eine Leitung verläuft, die nicht mit Bäumen überpflanzt werden darf. Innerhalb der Fläche P1 sind standortgerechte niedrigwüchsige Sträucher und hochkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche P2 sind flachwurzelnde Sträucher zu pflanzen. Abgänge sind jeweils gleichwertig zu ersetzen.

### 5. Ergänzende Angaben

#### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamt</b>	<b>16.807 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet (GE)	16.807 m <sup>2</sup>
davon: mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.350 m <sup>2</sup>

#### 5.2 Ver- und Entsorgung

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

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). 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 OÖVV sind Auskünfte über den erwarteten monatlichen oder jährlichen Bedarf und den Spitzendurchfluss erforderlich.

Parallel zur L 824 und zur südöstlichen Plangebietsgrenze (Parzelle Heidjewege) verlaufen Wasserleitungen und Gasleitungen. Diese werden nachrichtlich übernommen. Die überbaubare Fläche wird nicht zurückgenommen, damit optional eine Überbauung möglich ist. Die Leitungen wurden bei der Objektplanung bereits berücksichtigt.

Im Hinblick auf den der Gemeinde Wiefelstede obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) ist darauf hinzuweisen, dass die **Löschwasservorhaltung** kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OÖVV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OÖVV nicht.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Über die beiden nächst gelegenen Bestandshydranten in der Wiefelsteder Straße können bei Einzelentnahme je 72 m<sup>3</sup>/h für den Grundsatz des Plangebiet entsprechend DVWG 405 bereitgestellt werden.

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

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

Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene> abgerufen 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 Satz 2 Telekommunikationsgesetz TKG). Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen.

### 5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	13.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	12.01.2024
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	12.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung	12.01.2024
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB	15.01.2024 bis 16.02.2024
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV



NWP Planungsgesellschaft mbH,  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Wiefelstede, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## **Teil II: Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Gemäß § 2 [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 (in der Fassung vom 03. November 2017).

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung der Molkerei Ammerland im Ortsteil Dringenburg.

Innerhalb des Geltungsbereiches, welcher angrenzend an das Betriebsgelände der Molkerei liegt, soll ein Gebäude für den Käseschnitt errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über das Betriebsgelände.

Zur Verwirklichung der Planungsziele trifft der Bebauungsplan in dem insgesamt rd. 1,6 ha großen Plangeltungsbereich folgende Festsetzung:

- Gewerbegebiet (GE) auf 1,6 ha
  - Davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 1.350 m<sup>2</sup>

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 IV erfolgt die 138. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### **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 Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Dringenburg in der Gemeinde Wiefelstede und ist derzeit überwiegend dem Außenbereich zuzuordnen. Für die Erweiterung des Betriebsgeländes stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung.

*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]*

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich rd. 50, bzw. 100 m südwestlich des Geltungsbereiches. Quellen für Geräuschemissionen stellen der öffentliche Straßenverkehr entlang der Wiefelsteder Straße, die Gewerbebetriebe südlich der Wiefelsteder Straße sowie die zu erweiternde Molkerei dar. Um die mit der Betriebserweiterung verbundene Zusatzbelastung in Bezug auf Lärmimmissionen zu ermitteln, wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sowie sich daraus möglicherweise ergebende erforderliche Lärminderungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

*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]*

Die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes werden nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

*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) BauGB]*

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten Festsetzungen nicht direkt in Anspruch genommen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind:

- FFH-Gebiet „Garnholt“ (EU-Kennzahl 2713-332), rd. 6,6 km südwestlich
- FFH-Gebiet „Wittenheim und Silstro“ (EU-Kennzahl 2713-331), rd. 7,5 km westlich
- Vogelschutzgebiet „Marschen am Jadebusen“ (EU-Kennzahl DE2514-431), rd. 10 km nordöstlich

Aufgrund der großen Abstände sowie der fehlenden Fernwirkung der planerisch vorbereiteten Nutzungen sind erhebliche negative Beeinträchtigungen der Schutzgebiete nicht anzunehmen. Somit kann von einer Natura 2000-Veträglichkeit ausgegangen werden.

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

Mit der Planung soll ein neues Betriebsgebäude für den Käseschnitt umgesetzt werden, um die betrieblichen Abläufe zu verbessern. Mit der Erweiterung am bestehenden Standort wird einem sparsamen Umgang mit Fläche und Boden dahingehend entsprochen, dass die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.

*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]*

Mit der Umsetzung der Planung sind Neuversiegelungen und Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verbunden. Hiermit sind Veränderungen des Lokalklimas verbunden. Dem gegenüber stehen die vorgesehenen Gehölzpflanzungen entlang des Heidjewege.. Hierdurch wird ein gewisser Anteil von Gehölzen im Plangebiet und damit positiver Effekt für das Lokalklima erzielt.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

*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]*

Die Umsetzung der Planung ist mit der Versiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Flächen verbunden. Dadurch werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausgelöst, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden müssen.

### **Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)**

Zweck dieses Gesetzes ist

*den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr. 1].*

Durch die niedersächsischen Landesforsten wurde durch Luftbildauswertung und Vor-Ort-Be-gutachtung der am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandene Gehölzbestand auf einer Fläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> als Wald eingestuft. Der Waldbestand wird durch die Festsetzung des Gewerbegebietes vollständig überplant, so dass eine Ersatzaufforstung gemäß § 8 NWaldG erforderlich ist. Der Kompensationsfaktor wird durch die Niedersächsischen Landesforsten mit 1,3 angesetzt, so dass eine Ersatzaufforstung von 1.300 m<sup>2</sup> erfolgen muss. Der Flächennachweis wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.

### **Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete oder geschützten Objekte nach Naturschutzrecht vorhanden.

- Geschützter Landschaftsbestandteil GLB WST 00021 „*Dringenburg*“, rd. 0,8 km süd-östlich
- Landschaftsschutzgebiet LSG FRI 00122 „*Tangerfeld*“, rd. 3,2 km nordwestlich
- Landschaftsschutzgebiet LSG WST 00050 „*Rhododendronpark Hobbie*“, rd 3,9. km westlich
- Naturschutzgebiet NSG WE 00171 „*Bockhorner Moor*“, rd. 5,1 km nordwestlich

Für die Schutzobjekte und -gebiete werden mit Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst.

### **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]*

Um die mit der Betriebserweiterung verbundene Zusatzbelastung in Bezug auf Lärmimmissionen zu ermitteln wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sowie sich daraus möglicherweise ergebende erforderliche Lärminderungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

Zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen in erheblichem Umfang sind mit der Umsetzung des zusätzlichen Betriebsgebäudes nicht zu erwarten.

### **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]*

Die Planung bereitet Neuversiegelungen und Überbauung halbruderalen Gras- und Staudenfluren, Grünland/Blumenanbaufläche sowie Scherrasen und Gehölzen vor. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden muss.

### **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]*

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Mit den Neuversiegelungen wird sich der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser erhöhen und die Grundwasserneubildungsrate verringern. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wird derzeit ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahrensverlauf eingestellt werden.

### **Kommunale Landschaftsplanung**

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland wird der Geltungsbereich überwiegend der Zielkategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zugeordnet. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich Siedlungsflächen vorhanden.

Der umweltverträglichen Nutzung wird dahingehend entsprochen, als dass die ausgelösten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert werden.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Wiefelstede nicht vor.

### **1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>5</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

---

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

### 1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Es erfolgte keine systematische Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Tiervorkommen. Stattdessen erfolgt an dieser Stelle eine Einschätzung potenzieller Vorkommen auf Basis der im Oktober 2021 durchgeführten Geländebegehung und Erfassung der Biotoptypen.

#### Brutvögel

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten Potentiale als Niststandorte für gehölbewohnende Vogelarten wie etwa Meisen, Aufgrund der Vorbelastung durch das unmittelbar angrenzende Industriegebiet ist jedoch nicht vom Vorkommen stöempfindlicher Arten auszugehen. Innerhalb des Geltungsbereiches und auch außerhalb angrenzend entlang des Heidjeweigs sind darüber hinaus Gehölze vorhanden, welche geeignete Qualitäten als Niststandorte für höhlenbrütende Vogelarten aufweisen.

Innerhalb der halbruderalen Vegetationsstrukturen sowie den Grünland-/Blumenanbauflächen ist zudem das Vorkommen von bodenbrütenden Arten nicht auszuschließen. Das Habitatpotenzial für gefährdete Brutvogelarten des Offenlandes ist jedoch durch die umliegenden Gehölze eingeschränkt.

#### Fledermäuse

In den Altbaumbeständen innerhalb des Geltungsbereiches sind geeignete Habitatqualitäten für Fledermäuse vorhanden. Zudem können die Freiflächen des Geltungsbereiches als Nahrungsgebiet dienen.

#### Sonstige Arten

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiervorkommen wie beispielsweise Libellen, Reptilien, Amphibien oder Heuschrecken sind aufgrund der Habitatausprägung und den Lebensraumsprüchen nicht zu erwarten.

### 1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

#### **Tötungen/ Individuenschädigungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)**

Verletzungen oder Tötungen sind möglich, falls im Zuge von Gehölzbeseitigungen oder Bau-  
feldfreimachung besetzte Vogelniststätten (mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln) oder besetzte Fledermausquartiere zerstört werden.

In diesem Zusammenhang kann eine Tötung von Tieren in der Regel unter der Berücksichtigung bauzeitlicher Regelungen vermieden werden. Oben genannte Arbeiten sind daher außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Quartierszeiten von Fledermäusen durchzuführen.

Soweit dies aus terminlichen Gründen nicht zumutbar ist, kann im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Überprüfung der von Baumaßnahmen betroffenen Bereiche auf besetzte Vogelniststätten und Fledermaus-Quartiere erfolgen. Soweit sich hierbei tatsächlich Konflikte ergeben, ist im Einzelfall zu prüfen, ob Vermeidungsmöglichkeiten bestehen (z.B. temporäres Aussparen des Bereichs bis zum Abschluss der Brut, fachgerechtes Umsetzen von Bodennestern, fachgerechtes Bergen von Fledermäusen vor Gehölzfällung) oder ob die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme vorliegen.

### **Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG):**

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Mit Vorkommen störungsempfindlicher Vogel- und Fledermausarten ist aufgrund des östlich angrenzenden Molkereibetriebes, der südlich verlaufenden Wiefelsteder Straße und den teilweise die Fläche umlaufenden Heidjewegees ist nicht zu rechnen. Dementsprechend ist mit der Umsetzung der Planung nicht von erheblichen Störwirkungen auszugehen.

### **Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG):**

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist dieses artenschutzrechtliche Verbot dann nicht berührt, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Im Zuge der Baufeldfreimachung kann eine Betroffenheit von aktuell besetzten Lebensstätten durch eine zeitliche Anpassung (vgl. Tötungsverbot) vermieden werden.

Durch Gehölzbeseitigungen können ggf. dauerhaft wiedergenutzte Brutvogel-Nester und Fledermausquartiere betroffen sein.

Vor Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser >30 cm ist eine Überprüfung durch eine fachkundige Person erforderlich. Sollten dabei dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten festgestellt werden, wäre anhand einer einzelfallbezogenen Prüfung zu klären, ob die ökologische Funktionsfähigkeit dieser Lebensstätte ohnehin im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt oder ob diese ggf. durch die Anbringung geeigneter Nisthilfen bzw. künstlicher Fledermausquartiere im räumlichen Zusammenhang sichergestellt werden muss.

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG steht unter Berücksichtigung von zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen und ggf. einer Einzelfall-bezogenen Anbringung von Ersatz-Lebensstätten (funktionssichernde Maßnahme) der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen.

**Fazit:** Unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen nach derzeitigem Kenntnisstand die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 IV umfasst überwiegend bisher unversiegelte Flächen nordwestlich der Molkerei Ammerland. Der östliche Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 73 I planungsrechtlich gesichert und ist Teil des Betriebsgeländes. Im Südwesten wird der Geltungsbereich von der *Wiefelsteder Straße* begrenzt, im Nordosten und Norden vom *Heidjeweg*.

Stellvertretend für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde im Oktober 2021 eine Biotoptypenkartierung nach Drachenfels<sup>6</sup> durchgeführt. Ein Biotoptypenplan ist beigelegt.

Gezielte faunistische Erfassungen fanden nicht statt. Stattdessen wird eine Potenzialabschätzung anhand der erfassten Biotoptypen vorgenommen.

#### Pflanzen

Der Geltungsbereich liegt zwischen der *Wiefelsteder Straße*, dem *Heidjeweg* (OVS) sowie dem südlich angrenzenden Betriebsgelände der Molkerei Ammerland und stellt sich überwiegend als Extensivgrünland (GE)-sowie Blumen-Gartenbauflächen (EGB) bzw. Übergangsbereiche zwischen den beiden Biotoptypen dar.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches ist durch den Bebauungsplan Nr. 73 I planungsrechtlich gesichert. Dabei handelt es sich um einen Teil des Betriebsgeländes der Molkerei mit überwiegend versiegelten Flächen und Scherrasenflächen. Im Osten ist ein Gehölzbestand vorhanden. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 I schließen sich östlich eine mit einem kleinen Gebäude (OYS) bestandene Scherrasenfläche (GRA) sowie eine Lagerfläche (OFG) an.

Der nordöstlich im Geltungsbereich bestehende flächige Gehölzbestand bestehend aus u.A. Eiche, Hasel, Weißdorn, Spitzahorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel und Holunder wurde nach einer Luftbildauswertung sowie einer Ortsbegehung durch die Niedersächsischen Landesforsten auf einer Fläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> als Waldfläche eingestuft.

An der *Wiefelsteder Straße* gelegen ist großflächig eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) ausgeprägt. Randlich ist zum Teil ein beginnender Gehölzaufwuchs von Besenginster, Weide und Birke zu erkennen. Eingestreut finden sich hier gebietsfremde Arten wie Rhododendron, gemeine Nachtkerze und vielblättrige Lupine. Insbesondere am nördlichen Rand geht die Vegetation in einen höherwüchsigen Bereich mit Beifuß über. Im Bereich der Gras- und Staudenflur befinden sich mehrere Einzelbäume, von denen einige Stammdurchmesser von > 30 cm aufweisen. Darüber hinaus ist der Bereich von einer Baumgruppe (Birke, Kastanie) bestanden. Im zentralen Bereich ist kleinflächig ein sonstiger Offenbodenbereich (DOZ) ausgeprägt.

---

6 Drachenfels, O. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand März 2021.

Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft im Süden ein Entwässerungsgraben. Entlang des *Heidjeweges* befinden sich weitere halbruderale Gras- und Staudenfluren sowie zwei Baumreihen aus Kastanien, von denen einige Stammdurchmessern von mindestens 30 cm aufweisen.

### **Tiere**

Anhand der vorhandenen Habitatstrukturen wird das Potential für das Vorkommen von Tierarten abgeschätzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten Potentiale als Niststandorte für gehölbewohnende Vogelarten. Innerhalb des Geltungsbereiches und auch außerhalb angrenzend entlang des *Heidjewegs* sind darüber hinaus Gehölze vorhanden, welche geeignete Qualitäten als Niststandorte für höhlenbrütende Vogelarten und Quartiersqualitäten für Fledermäuse aufweisen.

Innerhalb der übrigen Flächen ist zudem das Vorkommen von bodenbrütenden Arten möglich. Das Vorkommen von Offenlandarten z.B. Kiebitz oder Rebhuhn kann aufgrund der z.T. hochwüchsigen Vegetation sowie der optischen Störwirkungen der Gehölze und Betriebsgebäude der angrenzenden Molkerei mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die insgesamt blütenreiche Fläche kann darüber hinaus eine wichtige Nahrungsfläche für Insekten (u. A. Wildbienen, Schmetterlinge, Schwebfliegen) darstellen.

### **2.1.2 Fläche und Boden**

#### **derzeitiger Zustand**

Der Geltungsbereich liegt zwischen *Wiefelsteder Straße*, *Heidjeweg*, sowie den Bestandsanlagen der Molkerei. Derzeit stellt sich die Fläche als halbruderale Gras- und Staudenflur, Extensivgrünland sowie Blumenanbauflächen mit Einzelgehölzen und randlichen Baumreihen dar.

Die Fläche ist der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen zuzuden, als Bodentyp sind im südwestlichen Geltungsbereich mittlerer Pseudogley-Podsol und im Nordosten mittlerer Podsol ausgeprägt<sup>7</sup>. Suchräume für schutzwürdige Poden sind im Geltungsbereich und angrenzend nicht ausgewiesen. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit wird im Südwesten als gering eingestuft, der nordöstliche Bereich ist nicht verdichtungsempfindlich<sup>8</sup>.

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zunächst von einer Fortführung der bestehenden Nutzungen ohne wesentliche Änderungen des Umweltzustandes auszugehen.

7 NIBIS® Kartenserver (2018): Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 –Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (zuletzt aufgerufen am: 01.11.2021)

8 NIBIS® Kartenserver (2018): Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 –Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (zuletzt aufgerufen am: 01.11.2021)

### 2.1.3 Wasser

#### derzeitiger Zustand

Der betrachtete Bereich ist dem Grundwasserkörper Jade Lockergestein links (DE GB DENI 4 2507) zugeordnet. Der mengenmäßige sowie der chemische Zustand des Grundwassers werden als gut eingestuft<sup>9</sup>.

Die Grundwasserneubildung beträgt im Südwesten sowie im Nordosten des Geltungsbereichs im 30-jährigen Jahresmittel (1981 - 2010) zwischen 250 - 300 mm/a und 300 – 350 mm/a. Im Norden und im zentralen Bereich der Fläche liegen sehr geringe Neubildungsraten zwischen 0 und 50 mm/a vor. Insgesamt weist der Geltungsbereich damit eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf.

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei < 7,5 bis 10 m NHN bei einer Geländehöhe von etwa 16 m NHN<sup>10</sup>.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird überwiegend als mittel und lediglich kleinräumig am westlichen Rand als hoch eingestuft.

Ein Oberflächengewässer ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von oder angrenzend an Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete<sup>11</sup>.

#### voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung zeichnen sich keine konkret prognostizierbaren Änderungen der Grundwasserverhältnisse für den betrachteten Bereich ab. Allerdings sind Veränderungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel (vgl. Kap. 2.1.4) durchaus zu erwarten.

### 2.1.4 Klima und Luft

#### derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist der klimaökologischen Region „küstennaher Raum“ zuzuordnen, welche durch ein gemäßigtes maritimes Klima mit mäßigen Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf und einer hohen Luftfeuchtigkeit charakterisiert ist. Die Sommer sind mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9,5°C, die mittleren Jahresniederschläge liegen bei etwa 815 mm<sup>12</sup>.

Gemäß Landschaftsrahmenplan (Entwurf 2020) handelt es sich bei den im Plangebiet vorhandenen Böden (Pseudogley-Podsol, Podsol) um Böden mit einer mittleren Bedeutung für die Treibhausgasspeicherung.

9 NUMIS Umweltportal (2021): Wasser. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (zuletzt aufgerufen am 01.11.2021)

10 NIBIS® Kartenserver (2011): Hydrogeologie –Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (zuletzt aufgerufen am: 01.11.2021)

11 NUMIS Umweltportal (2021): Wasser. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (zuletzt aufgerufen am 01.11.2021)

12 Landkreis Ammerland (2020): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (Entwurf, Stand 02.07.2020).

Den unversiegelten Flächen des Geltungsbereiches kommt durch die im Vergleich zum bebauten Umfeld höheren Transpirationsraten eine Rolle als Kalt- und Frischluftbilder zu.

#### *voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

### **2.1.5 Landschaft**

#### *derzeitiger Zustand*

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Dringenburg der Gemeinde Wiefelstede und ist damit ein Teil der Landschaftseinheit Wapel-Jühdener Moorgeest, welche durch eine Mischung geest- und moortypischer Landschaftselemente charakterisiert ist.

Die Flächen im Geltungsbereich stellen sich als halbruderale Gras- und Staudenfluren sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, Blumen-Anbau) mit umgebenden Gehölzreihen sowie Gehölzinseln inmitten der Fläche dar. Südlich und südwestlich grenzen Gewerbenutzungen und Hofstellen an, im Osten befindet sich die zu erweiternde Molkerei.

Nördlich des Heidjeweges verläuft eine Baumreihe, hinter der sich Ackerflächen anschließen. Im Nordosten sind flächige Gehölzbestände sowie eine weitere Hofstelle vorhanden.

#### *voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Eine Änderung des Landschaftsbildes ist für den betrachteten Bereich nicht ersichtlich.

### **2.1.6 Mensch**

#### *derzeitiger Zustand*

Es grenzen keine Wohnnutzungen unmittelbar an den Geltungsbereich an. Hofstellen sind in rd 50, bzw. 100 m südlich und südwestlich des Geltungsbereiches sowie rd 120 m in nordöstlicher Richtung vorhanden.

Von der entlang des Geltungsbereiches verlaufenden *Wiefelsteder Straße*, den dort angegliederten Gewerbebetrieben sowie der Molkerei gehen Geräuschemissionen aus, die eine Vorbelastung darstellen.

#### *voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Besondere Veränderungen hinsichtlich des Umweltschutzgutes Mensch zeichnen sich vorliegend nicht ab.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden.

#### voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungen des Umweltzustandes hinsichtlich der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter zeichnen sich nicht ab.

### **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 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

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

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang).

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

- Festsetzung eines Gewerbegebietes auf rd. 1,6 ha mit Festsetzung eines randlichen Pflanzstreifens auf rd. 1.350 m<sup>2</sup>

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.

## **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### **Pflanzen und Biotoptypen**

Für die geplante Erweiterung der Molkerei werden die bestehenden Biotopstrukturen in Anspruch genommen, so dass ihre Bedeutung als Vegetationsstandort und Tierlebensraum verloren geht.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind innerhalb des Gewerbegebietes Flächeninanspruchnahmen von rd. 1,28 ha zulässig. Abzüglich der bereits versiegelten Flächen ergibt sich eine Neuversiegelung von rd. 1,67 ha. Betroffen sind halbruderale Gras- und Staudenfluren, Grünland, Blumen-Gartenbauflächen, Scherrasen, Gehölze sowie kleinflächig ein Offenbodenbereich.

Die Flächenverluste werden als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft.

### **Tiere**

Die Flächeninanspruchnahmen gehen mit dem Verlust von unversiegelten Flächen einher, die Lebensraum für Tiere darstellen. Dieser dauerhafte Verlust von Lebensräumen ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

## **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Mit der Umsetzung der Planung kommt es durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für die Molkerei zur Versiegelung von Böden, die ihre Funktionen im Naturhaushalt verlieren.

Die bereits bestehenden Versiegelungen belaufen sich innerhalb des Geltungsbereiches auf rd. 1.835 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 IV ermöglichen insgesamt Versiegelungen auf rd. 13.446 m<sup>2</sup>. Damit belaufen sich die Neuversiegelungen auf rd. 11.611 m<sup>2</sup>.

Die direkten Flächeninanspruchnahmen stellen erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung dar.

## **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Mit den Neuversiegelungen wird sich der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser erhöhen und die Grundwasserneubildungsrate verringern. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wird derzeit ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahrensverlauf eingestellt werden.

## **2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Mit der Umsetzung der Planung ist der Verlust von Freiflächen verbunden, die somit ihre klimaausgleichende Wirkung sowie ihre Funktion als Filter von Luftstäuben verlieren. Mit der Versiegelung sowie der Überbauung der bisher un bebauten Flächen geht eine stärkere Erwärmung und somit eine Veränderung des Lokalklimas einher. Eine großräumige Veränderung des Klimas ist jedoch nicht ersichtlich.

Ein erhöhter Ausstoß von Luftschadstoffen ist durch die Erweiterung der Molkerei nicht zu erwarten.

### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Änderungen des Landschaftsbildes, die jedoch lokal begrenzt sind.

Die bestehende Baumreihe entlang des Heidjewegees sowie Festsetzungen zu randlichen Gehölzpflanzungen an den der Molkerei abgewandten Seiten des Geltungsbereiches tragen zur Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild bei.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Landschaftsbildes daher als nicht erheblich zu werten.

### **2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen**

Um die mit der Planung verbundene zusätzliche Lärmbelastung zu ermitteln wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Zum Schutz vor Gewerbelärm werden innerhalb des Gewerbegebietes Emissionskontingente zugewiesen.

Durch die Planung wird kein Störfall-Betrieb ermöglicht.

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Mit der Umsetzung der Planung ist kein Verlust von Kulturgütern verbunden.

Ein Hinweis auf Bodendenkmäler im Plangebiet liegt nicht vor. Sollten jedoch bei baulichen Maßnahmen ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

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

## **2.3 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).

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen werden randlich innerhalb des Gewerbegebietes Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild tragen die Höhenfestsetzung von 12 m sowie die Festsetzungen zu randlichen Bepflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes bei.

Es wird ein Hinweis zu insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung in die Planzeichnung aufgenommen. Zur Minimierung von Umwelteinflüssen durch Lichtemissionen ist ein umweltfreundlicher Einsatz von künstlichem Licht zu beachten. Es ist eine effektive Beleuchtung umzusetzen, die bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern ist (Vermeidung von wechselndem und bewegtem Licht und nächtliche Reduzierung). Die Leuchten sind so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten). Beeinträchtigungen sind durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe, die nur geringe UV- und Blaulichtanteile aufweisen und Lichttemperaturen von 3000 Kelvin nicht überschreiten. Bei selbststrahlenden Anlagen sollten die Hintergründe (größte Flächenanteile) in dunklen oder warmen Tönen gehalten werden. Es sollte helle Schrift auf dunklem Hintergrund verwendet werden.

Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Lichtemissionen auf Fledermäuse sollte keine direkte Beleuchtung von Baum- und Heckenstrukturen und naturbelassenen Grünflächen erfolgen, um die Dunkelräume zu sichern und die Funktionen der Flug- und Jagdkorridore zu erhalten.

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

- 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.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren sowie das Schutzgut Boden

#### **plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan setzt keine plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen fest.

### plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags<sup>13</sup> vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, wobei die Wertstufe 0 den niedrigsten Wert darstellt und Wertstufe 5 den höchsten.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist durch den derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 73 I abgedeckt. Für diesen Teil sind zur Ermittlung des Bestandswertes die Angaben des Bebauungsplanes heranzuziehen. Der übrige Teil ist bisher nicht planungsrechtlich gesichert. Für diesen Teil erfolgt eine Bestandsbewertung anhand der Biotoptypenkartierung nach Drachenfels.

Für den Waldbestand, welcher Anteilig innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches und innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 73 I liegt, wird eine Ersatzaufforstung erforderlich. Da der Ausgleich der Waldfläche gesondert erfolgt, werden die Flächen vorliegend in der Eingriffsbilanzierung lediglich mit einem Wertfaktor von 1 (unversiegelte Fläche) berücksichtigt.

Die Wertigkeiten der Bestandsflächen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Wert</b>
Sonstiger Offenbodenbereich (DOZ)	89	3	267
Blumen-Gartenbaufläche (EGB)	4.682	1	4.682
Extensivgrünland/Blumen-Gartenbaufläche (GE/EGB)	2.939	2	5.878
Artenarmer Scherrasen (GRA)	442	1	442
Baumreihe (HBA)	162	3	486
Baumgruppe (HBE)	88	3	264
Wald (Kompensation nach Waldgesetz, Biotoptypwertung als Rohboden)	472	1	472
Sonstige Lagerfläche (OFG)	954	0	0
Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (OFZ)	6	0	0
Straße (OVS)	45	0	0
Sonstiges Gebäude (OYS)	13	0	0
halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM)	3.338	3	10.014
Private Grünfläche mit Pflanzgebot (Strauch-Baumhecke) aus B 73 I	2.765		
davon Waldfläche		528 1	528
Rest Strauch-Baumhecke		1.765 3	5.295
Gewerbegebiet aus B 73 I	812		
davon bis zu 80 % versiegelbar		650 0	0
Rest unversiegelt		162 1	162
<b>Summe</b>	<b>16.807</b>		<b>29.906</b>

13 Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Die Flächenwertigkeiten im Planzustand sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

<b>Planung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wert-</b> <b>faktor</b>	<b>Wert</b>
Gewerbegebiet	16.807		
davon maximal 80% zu versiegeln	13.446	0	0
davon mit Pflanzgebot		1.350	3
sonst unversiegelt		2.011	1
<b>Summe</b>	<b>16.807</b>		<b>6.061</b>

Das mit der Umsetzung der Planung verbundene Kompensationserfordernis beläuft sich demnach auf **23.845 Werteinheiten**.

Der Ausgleich erfolgt durch die finanzielle Ablösung von Werteinheiten innerhalb des Kompensationsflächenpools „Renaturierung der Wapel“ des Landkreises Ammerland. **Details werden zum Satzungsbeschluss an dieser Stelle ergänzt.**

Zusätzlich ergibt sich durch die Überplanung von 1.000 m<sup>2</sup> Wald eine Ersatzaufforstungsfläche von 1.300 m<sup>2</sup>. **Der Flächennachweis wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.**

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

## 2.5 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 Umsetzung der Planung nicht abgeleitet.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypenkartierung nach Drachenfels (2021)<sup>14</sup>
- Es wurden folgende Fachgrundlagen ausgewertet:
  - Landschaftsrahmenplan (Entwurf) 2020 des Landkreises Ammerland .
- Auswertung allgemein zugänglicher Umweltdatenserver (Angaben jeweils im Text)
- die Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ
- Eingriffsbilanzierung anhand des Modells des Niedersächsischen Städtetages (2006)<sup>15</sup>

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.<sup>16</sup>

### 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). Folgende Überwachungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Zur Überwachung unvorhergesehener Auswirkungen auf Kulturgüter wird bei Bau- und Erdarbeiten auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde geachtet. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden solche Funde der zuständigen Behörde gemeldet.
- Zur Überwachung unvorhergesehener Auswirkungen wird bei Bau- und Erdarbeiten auf Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte geachtet. Bei entsprechenden Hinweisen

14 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Hrsg.): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. März 2021.

15 Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 7. neu überarbeitete Auflage 2006, einschließlich Ergänzung vom 16. August 2006.

16 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.

wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

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

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Um die Erweiterung des Molkereibetriebes „Molkerei Ammerland“ planungsrechtlich vorzubereiten, stellt die Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“ auf. Hierzu wird auf rd. 1,6 ha im Ortsteil Dringenburg nordöstlich an den bestehenden Molkereibetrieb auf rd. 1,6 ha ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die 138. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Natura-2000 Gebiete sowie naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Objekte werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen und es sind auch keine Fernwirkungen zu erwarten, die zu Beeinträchtigung innerhalb dieser Gebiete führen.

Es ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Belange der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen. Um zu verhindern, dass artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände eintreten, sind bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. die Anbringung künstlicher Nisthilfen/Fledermausquartiere erforderlich.

Im Geltungsbereich sind halbruderale Gras- und Staudenfluren, Extensivgrünland, Blumenanbauflächen, Scherrasen, Gehölze (teils als Wald ausgeprägt) sowie bereits durch den Molkereibetrieb versiegelte Flächen vorhanden.

Abzüglich der bestehenden Versiegelungen ermöglicht die Umsetzung der Planung Neuversiegelungen im Umfang von etwa 11.611 m<sup>2</sup>. Dies löst erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aus. Betroffen sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Fläche und Boden.

Gemäß der Bilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags beläuft sich der Ausgleichsbedarf auf 23.845 Werteinheiten. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Kompensationsflächenpools „Renaturierung der Wapel“ des Landkreises Ammerland. Darüber hinaus wird auf einer noch festzulegenden Fläche von 1.300 m<sup>2</sup> eine Ersatzaufforstung notwendig.

### 3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand März 2021.
- Landkreis Ammerland (2020): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland, Entwurf, Stand 20.07.2021
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.
- Niedersächsischer Umweltkartenserver, abrufbar unter: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de).
- Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS Kartenserver, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>.
- Niedersächsisches Umweltportal NUMIS, abrufbar unter <https://numis.niedersachsen.de/kartendienste>
- Wenker & Gesing (20.11.2023): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanes Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei Ammerland“ der Gemeinde Wiefelstede. Bericht Nr. 5035.1 /02
- IST – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (Juli 2022): Molkerei Ammerland e.G. Bebauungsplan Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei“ – Oberflächenentwässerungskonzept. Projektnr.: 2593-1. Schortens, 3 S. + Anlagen

### Anhang zum Umweltbericht

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Festsetzung eines Gewerbegebietes
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst insgesamt 1,6 ha und umfasst Teile des Betriebsgeländes der zu erweiternden Molkerei, Lagerflächen sowie bisher unversiegelte Flächen (halbruderale Gras- und Staudenflur, Grünland, Blumenanbauflächen, Gehölze).
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Während der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Es liegen keine Angaben über die Art und Menge der erzeugten Abfälle vor.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt.  Für das Gewerbegebiet ist keine besondere Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Eine Kumulierung mit Umweltauswirkungen benachbarter Plangebietes ist nicht 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:	Durch den Verlust von Freiflächen kommt es zu kleinräumigen Veränderungen des Lokalklimas. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.  Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Die bei der Bau- und Betriebsphase eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht bekannt. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe zu erwarten.

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.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	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	X	X	o	X	o	X	X	X	X	x	o	X		Mit Umsetzung der Planung kommt es zum Lebensraumverlust von Tieren.
Pflanzen	X	X	o	X	o	X	X	X	X	x	o	X		Mit Umsetzung der Planung kommt es zum Lebensraumverlust von Pflanzen.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	x	o	X		Es kommt zur zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	x	o	X		Mit der Umsetzung der Planung kommt es zur Neuversiegelung von Böden
Wasser	X	o	o	o	o	X	X	X	X	x	o	X		Durch Bodenversiegelungen kommt es zur Erhöhung des Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser und zur Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Belange der Oberflächenentwässerung werden im weiteren Verfahrensverlauf geklärt.
Luft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x		Es wird nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität ausgegangen.
Klima	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x		Großräumige Änderungen sind nicht ersichtlich
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	o	o	x	x	x	x	x	o	x		Es kommt lokal begrenzt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Großräumige Veränderungen sind nicht ersichtlich.



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	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Es wird im weiteren Verfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt und ausgewertet.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
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	Die bei der Bau- und Betriebsphase anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

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-, Immissions-schutzrecht u.a.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Sonstige Pläne sind nicht bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luft-qualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.