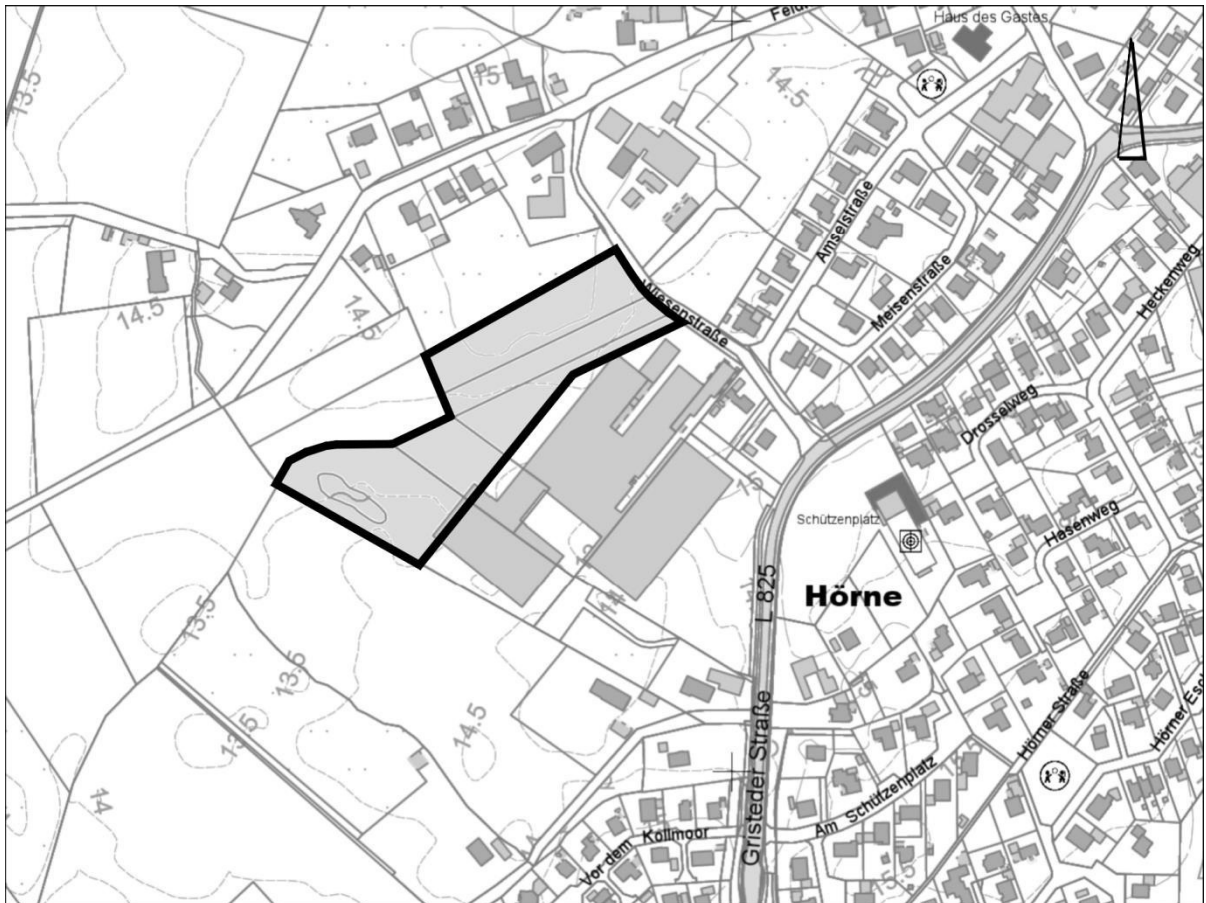


Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 141 I

*„Gewerbegebiet Wiefelstede,
Wiesenstraße – Erweiterung“*



Übersichtsplan

Begründung mit Umweltbericht

Februar 2020

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

Teil I:	Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	4
3.1.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange	7
3.2.1	Belange der Raumordnung	7
3.2.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	8
3.2.3	Verkehrliche Belange	9
3.2.4	Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
3.2.5	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz	12
3.2.6	Belange der Landwirtschaft	14
3.2.7	Belange der Wasserwirtschaft	14
3.2.8	Klimaschutz	17
3.2.9	Archäologische Denkmalpflege	17
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	18
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen	18
4.3	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	18
4.4	Grünordnerische Maßnahmen	19
5.	Ergänzende Angaben	20
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	20
5.2	Ver- und Entsorgung	20
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	21

Teil II:	Umweltbericht	22
1.	Einleitung	22
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	22
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	23
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP).....	26
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	27
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	28
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
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	36
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	36
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	37
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	37
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	37
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	37
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	38
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	42
3.	Zusätzliche Angaben	43
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	43
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	43
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	44
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	45
Anhang: Lageübersicht der Kompensationsfläche, Biotopstruktur und Maßnahmen; unmaßstäblich		51

Anlage: Biotoptypen – Bestand

Gutachten:

- itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (11.02.2020): Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 141 I der Gemeinde Wiefelstede. Projekt-Nr. 3547-19-a-pw. Oldenburg, 35 S.
- Ing.-Büro Heinzelmann (18.09.2019): Lager 3000 GmbH, Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“. Entwässerungskonzept. Projektnr.: 1499. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt, durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes am nordwestlichen Ortsrand von Wiefelstede planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 1,7 ha große Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I erfasst einen Bereich im westlichen Abschnitt des Grundzentrums Wiefelstede südwestlich der „Wiesenstraße“. Mit der Aufstellung des Bauungsplanes werden Teile des Bauungsplanes Nr. 141 (2013) überplant. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Weidefläche sowie im Westen Grünflächen mit Regenrückhaltebecken, randlichen Anpflanzungen und Wallhecken. Im Osten befinden sich Stellplatzflächen eines Gewerbebetriebes, der zu den führenden Unternehmen der Akten- und Datenlagerung, Archivmanagement und Aktendigitalisierung gehört. Die baulichen Anlagen mit Hallengebäuden, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die versiegelten Flächen für Stellplätze und Zufahrten befinden sich südlich des Plangebietes.

Nordöstlich und östlich der „Wiesenstraße“ grenzen Wohngebiete an, im Nordwesten und Südwesten befinden sich landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen. Im weiteren nordwestlichen Umfeld befinden sich an der Straße „Feldtange“ weitere Wohngebäude, landwirtschaftliche Hofstellen und eine Zimmerei.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➤ Landesraumordnungsprogramm

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 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 Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes (IIIB – Nethen) für Trinkwassergewinnung und in einem Wasserschutzgebiet. Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Flächen um die Gemeinde Wiefelstede sind aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. In der Umgebung verläuft ein regional bedeutsamer Rad- und Wanderweg.

Das RROP 1996 Ammerland sieht die Förderung mittelständischer Betriebe als wichtiges raumordnerisches Ziel an. Die Planaufstellung entspricht somit in den sonstigen Planaussagen vollständig den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

➤ Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1989) der Gemeinde Wiefelstede ist der westliche Teil des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der östliche Bereich ist im Flächennutzungsplan ohne Darstellung und somit als Fläche für die Landwirtschaft zu beurteilen. Südlich des Geltungsbereiches sind auf den Grundstücken des Lagerbetriebes ebenfalls gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Mit den derzeitigen Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der 128. Änderung des Flächennutzungsplanes werden demzufolge die Darstellungen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen eines Gewerbegebietes (GE) angepasst und als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

➤ Bebauungspläne

Für den Großteil des Geltungsbereiches gilt das Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße“ aus dem Jahr 2013. Dieser sichert die Lagerhallen und Stellflächen des bereits bestehenden Betriebes für Akten- und Datenlagerung sowie die damit verbundenen Kompensations- und Grünflächen mit einem Regenrückhaltebecken für die Oberflächenentwässerung ab. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141 wird überplant und die entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ übernommen. Für die landwirtschaftlichen Flächen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

Nördlich gilt der Bebauungsplan Nr. 146 „Feldtange“ (2019), der mit der Festsetzung von Dorfgebieten und Grünflächen die vorhandenen Strukturen im Westen der Gemeinde sichert. Der östlich geltende Bebauungsplan Nr. 17 „Wiefelstede“ (1971) setzt die gemischten Nutzungen im Wiefelsteder Ortskern fest.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ die betriebliche Erweiterung eines Unternehmens für Akten- und Datenlagerung planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Unternehmen sieht die Erweiterung durch einen Hallenanbau im Nordwesten vor. Der Lagerbetrieb 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 des bestehenden Akten- und Datenlagerungsbetriebes, um somit das Fortbestehen des Betriebes langfristig zu sichern. Hierfür ist eine zusätzliche Lagerhalle mit Ausmaßen von rd. 100 x 45 m, die auf einer nördlich angrenzenden Grünfläche entstehen soll. Zudem werden am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes Stellplätze angeordnet. Zur Wahrung der Schutzansprüche der umgebenden Wohnnutzungen vor Geräuschimmissionen wurden die Flächen des Betriebes kontingentiert und mit dem zulässigen Störgrad eines Mischgebietes eingestuft. Die derzeit vorhandene bewachsene Aufwalmung nördlich der bestehenden Hallengebäude grenzt die Flächen des Betriebes zur nördlich gelegenen Wohnbebauung ab und wird nach Norden verlagert. Die Grünflächen im Westen des Plangebietes sowie die dort 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 Änderung erfasst zudem die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens und die Verlegung eines Grabens.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 17.432 m². Die derzeitigen Darstellungen einer landwirtschaftlichen Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind für die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche entsprechend abzuändern.

Zur Realisierung der mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ verbundenen Planungsziele werden im Rahmen der 128. Flächennutzungsplanänderung die Darstellungen des FNP angepasst. 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 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 23.10.2019. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

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 § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 13 Stellungnahmen abgegeben, davon 2 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Der Hinweis zu den Rechtsgrundlagen für die Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen Erfordernis wird beachtet, die Begründung wird um die Rechtsgrundlage ergänzt.

Die Hinweise zu möglichen Durchsetzungsinstrumenten für Maßnahmenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben bestehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von dem Wirtschaftsbetrieb ordnungsgemäß umgesetzt werden und dass über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus Durchsetzungsinstrumente nicht erforderlich sind.

Die Anregung zur Rückhaltung wird berücksichtigt, die Festsetzung wird als Gebot entsprechend umformuliert.

Der Anregung zu den Lärmfestsetzungen wird gefolgt; die Planunterlagen werden um einen Hinweis zur Einsicht der DIN-Vorschriften ergänzt.

Die Hinweise zum Schallschutzgutachten werden beachtet. Das Gutachten wird bezüglich der angesprochenen Punkte überprüft und bei Bedarf angepasst.

Im Ergebnis des Gutachtens ergeben sich keine Änderungen. Die zulässigen Immissionskontingente werden eingehalten und die Spitzenpegel nicht überschritten. Die Emissionskontingente für das Plangebiet bleiben unverändert.

Die Hinweise zur Geruchssituation werden berücksichtigt. Die Landwirtschaftskammer wurde am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 28.10.2019 mitgeteilt, dass aufgrund geringer Geruchsbelastung keine Bedenken bestehen. Somit sind Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Geruchsimmissionen nicht zu erwarten. Die Abwägung wird hierzu ergänzt.

Der Anregung, die Aussagen zur Verkehrslärmsituation zu präzisieren, wird gefolgt und die Begründung wird entsprechend den Empfehlungen des Landkreises ergänzt.

Der Anregung zu RROP wird berücksichtigt und die Begründung ergänzt.

Der Hinweis zu den nahegelegenen Bodenfunden wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um den Hinweis zu den archäologischen Bodenfunden ergänzt.

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

Die redaktionellen Hinweise zum Planentwurf werden beachtet. Der Anhang zum Umweltbericht wird ergänzt.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg

Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), als Straßenbaulastträger der Landesstraße 824 sind nicht betroffen. Es sind keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Hinweise zur möglichen Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Luftbildauswertung wird verzichtet, da bereits eine Siedlungsentwicklung im Anschluss an das Plangebiet vorhanden ist und keine Hinweise auf Kampfmittel vorliegen. Zum Umgang mit Kampfmitteln wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, da keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Bezirksstelle OL-Nord

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer zur Geruchssituation werden in die Begründung eingearbeitet.

Ammerländer Wasseracht

Der Hinweis zum Einzugsbereich wird beachtet, der Entwässerungsplan wird angepasst. Die Hinweise zur Entwässerung werden beachtet und in die Begründung eingearbeitet.

EWE Wasser GmbH

Im folgenden Bauantragsverfahren ist zu klären, welche zusätzlichen Schmutzwassermengen eingeleitet werden sollen. Die EWE WASSER ist in die weitere Planung mit einzubeziehen. Die Schmutzwasserentsorgung wird in der Erschließungsplanung nachgewiesen; die EWE Wasser wird beteiligt.

OOWV

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

3.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

Es wurden keine privaten Stellungnahmen vorgebracht.

Von Seiten der Fachbehörden wurden 3 Stellungnahmen abgegeben. Die in den Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Ammerland

Der Hinweis, zur Auseinandersetzung mit dem aus § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen) eine inhaltlich korrekte Einbindung dieser Rechtsgrundlage in die Begründung vorzunehmen, wird beachtet. Die planerische Darlegung der Auseinandersetzung mit dem aus § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag wird in einen unmittelbaren textlichen Zusammenhang mit der Rechtsgrundlage gebracht.

Auf Anregung der Naturschutzbehörde wird in der Begründung die Aussage zur Wallheckenkompensation auf dem Flurstück 41 der Flur 11, Gemarkung Wiefelstede dahingehend an-

gepasst, dass die Kompensationsmaßnahmen nicht über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises erfolgen.

Das schalltechnische Gutachten wurde auf Anregung der unteren Bauaufsichtsbehörde – SG Immissionsschutz redaktionell angepasst.

Dem Hinweis, die Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" zuzuordnen, wird gefolgt.

Der Quellverweis des redaktionell überarbeiteten Entwässerungskonzeptes wurde anrechnungsgemäß in Kap. 3.1 des Umweltberichtes angepasst.

Ammerländer Wasseracht

Es wurde angeregt, den Gewässerzug korrekt mit Nr. 5.06.03 zu betiteln. Der Hinweis wird beachtet. Die Anregung wurde für die Genehmigungsunterlagen bereits berücksichtigt und die Bezeichnung des Wasserzuges entsprechend angepasst. Eine Anpassung des Entwässerungskonzeptes ist daher nicht mehr erforderlich.

Aufgrund des begrenzten Aufnahmevermögens des Verbandsgewässers Auebach wurde empfohlen, den Abfluss des Regenrückhaltebeckens nicht zu erhöhen, sondern das vorhandene Becken zu vergrößern. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Nachweis der Entwässerungsplanung wurde bereits durch das Entwässerungskonzept (Grobkonzept vom 18.09.2019) erbracht. Das Entwässerungskonzept wurde durch die wasserrechtliche Genehmigungsplanung vom 30.01.2020 zwischenzeitlich konkretisiert. Die Abgrenzung des Regenrückhaltebeckens wurde auf Grundlage dieser Ergebnisse geringfügig angepasst.

Die weiteren Hinweise zur wasserrechtlichen Umsetzungsplanung werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

EWE Netz GmbH

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen.

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

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. Die Gemeinde Wiefelstede kann somit die regionale Wirtschaftsstruktur stärken.

Trotz der Lage in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft, gewichtet die Gemeinde Wiefelstede den Belang der wirtschaftlichen Entwicklung höher als den Belang der Landwirtschaft.

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.

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung stattfinden.

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

- Nach § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

Die vorhandenen Flächen werden planungsrechtlich für die Nutzung und Erweiterung des Lagerbetriebes gesichert. Zur Vermeidung weiterer Inanspruchnahme von Siedlungsflächen wird die Erweiterung des bestehenden Betriebes unterstützt. Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Betriebes werden herangezogen, um die zusätzliche Lagerhalle zu errichten und den betrieblich notwendigen Stellplatznachweis zu erbringen.

- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Belang der Schaffung eines Gewerbegebietes auf bisherigen Landwirtschaftsflächen wird höher gewichtet als der Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der die weitere Entwicklung der Gemeinde Wiefelstede verringern würde. Zudem befindet sich der Großteil der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen außerhalb der zentralen Ortslagen. Im Verhältnis dazu werden diese durch die Erweiterung eines Gewerbebetriebes in Wiefelstede nicht erheblich eingeschränkt; die Umwandlung in Bauflächen erfolgt nur in dem notwendigen Umfang. Die Gemeinde Wiefelstede ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung, als auch auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen wird.

3.2.3 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Anbindung

Die Flächen im Plangebiet werden an die „Wiesenstraße“ mit Anbindung an die „Gristeder Straße“ (L 825) angebunden. Die für den Lagerbetrieb erforderlichen Stellplätze können über die vorhandene Zufahrt auf dem bereits erschlossenen Grundstück angebunden werden.

➤ ÖPNV-Versorgung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie die Beförderung von Schülern erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Wiefelstede – Am Schützenplatz“, die sich ca. 200 m südöstlich befindet. Die Haltestelle wird durch die Linien 370 und den Nachtbus N31 bedient, die Anbindungen in Richtung Rastede und Bad Zwischenahn ermöglichen.

Zudem zeigt der Bericht der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung Ammerland auf, dass sich das Plangebiet innerhalb des 500 m Korridors eines Regionalbusses befindet. Der Planbereich ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

Die Bushaltestelle „Kirchstraße“ mit der Linie 330 (Conneforde – Wiefelstede – Oldenburg) liegt östlich in 550 m Entfernung und ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

3.2.4 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Planbereich ist aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung bereits vorbelastet. Den nordöstlich angrenzenden Flächen mit Wohngrundstücken ist aufgrund der dörflichen Strukturen und der Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche der Schutzanspruch eines Mischgebietes zuzuordnen. Ein Nebeneinander von Mischgebieten und Gewerbegebieten ist nach den allgemeinen Grundsätzen einer städtebaulichen Planung grundsätzlich zulässig. Zudem wird das Gewerbegebiet dahingehend eingeschränkt, dass nur Betriebe und Betriebsteile, deren Emissionen nicht wesentlich stören, zulässig sind und somit auf den Störgrad eines Mischgebietes zurückgestuft.

Es wurde ein Schallschutzgutachten der Firma itap¹ zur Kontingentierung des Gewerbelärms erstellt. In diesem Gutachten wurde untersucht, welche gewerblichen Geräuschemissionen maximal im Plangebiet verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten an den umliegenden schutzwürdigen Wohnbebauungen kommt. Zusätzlich wurden die zukünftigen Gesamtgeräuschemissionen nach der geplanten Betriebserweiterung einschließlich der Auswirkungen des betrieblichen Verkehrs an der umliegenden Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Als Vorbelastung wurden relevante Nutzungen mit Lärmentwicklung im Umfeld berücksichtigt.

1 itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (11.02.2020): Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 141 I der Gemeinde Wiefelstede. Projekt-Nr. 3547-19-a-pw. Oldenburg. 34 S.

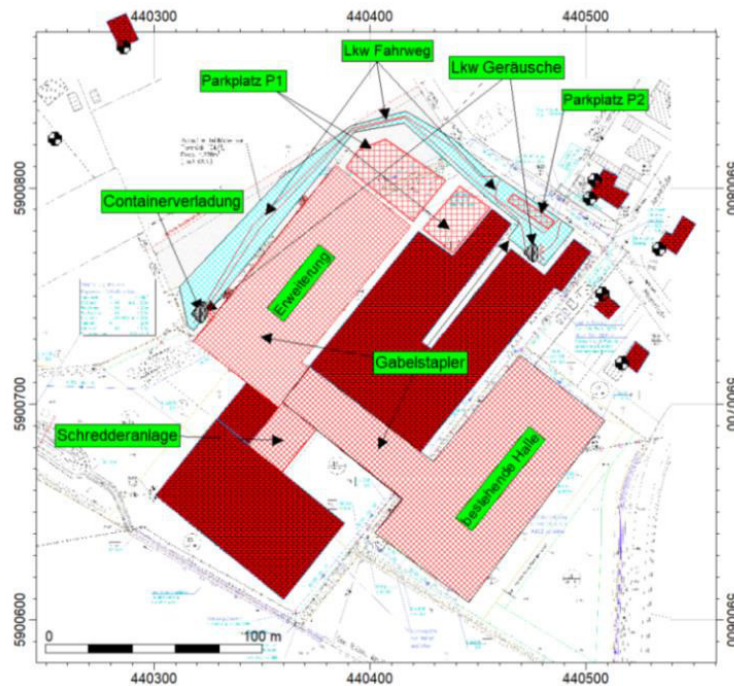


Abbildung 6: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung (itap (11.02.2020), S. 30)

Für den Gewerbebetrieb ist nachzuweisen, dass die von ihm verursachten Immissionen die zur Verfügung stehenden Kontingente an den schutzwürdigen Nutzungen nicht überschreiten. Hierbei wurden zur üblichen Betriebszeit von 7:00 bis 17:30 Uhr der Lkw-Verkehr zur Anlieferung, der Transport der Container mit Gabelstapler sowie Parkbewegungen auf dem Mitarbeiterparkplatz als relevante Geräuschquellen berücksichtigt. Die Untersuchung hat ergeben, dass die zulässigen Immissionskontingente an allen Immissionspunkten unterschritten werden. In der Untersuchung wurde festgestellt, dass sich durch den betriebsbedingten Verkehr keine relevante Geräuschbelastung ergibt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Einhaltung der Richtwerte an der schutzwürdigen Bebauung ist ein Emissionskontingent von 56,5 / 41,5 dB(A) tags/nachts pro m² zulässig. Dieses wird im Bebauungsplan festgesetzt.

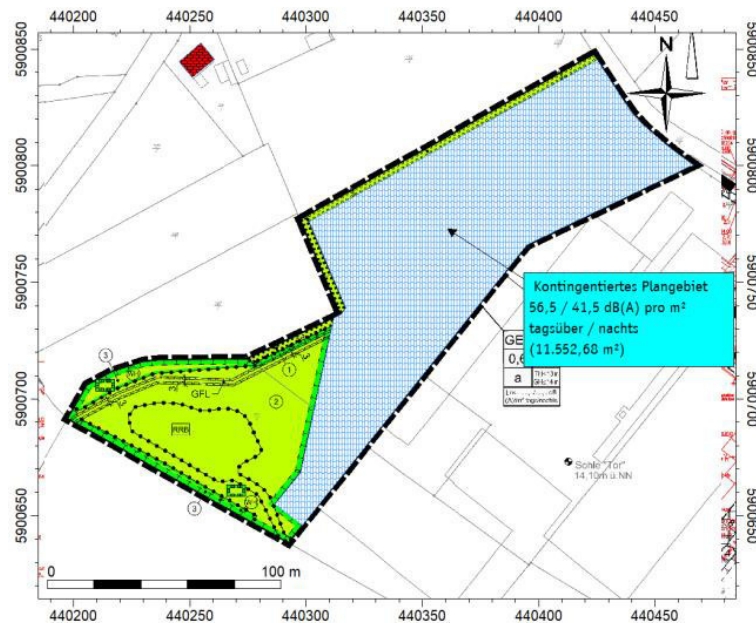


Abbildung 5: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung (itap (11.02.2020), S. 35)

Vorhalten nicht kontingentierter Gewerbeflächen

Es liegt ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 vor. Demnach ermöglicht der § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Selbst bei einer baugebietsinternen Gliederung muss gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Somit muss es in einem Gewerbegebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen oder ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen, damit die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

Es besteht jedoch die Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet - auf der Grundlage einer städtebaulichen Gliederungskonzeption der Gewerbe- und Industriegebiete - noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet im Gemeindegebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten.

Die Gemeinde Wiefelstede hat ihre Gewerbegebiete dahingehend überprüft. So besteht u.a. die Bebauungspläne Nr. 37 „Gemeinde Wiefelstede – Bäke“ im Ort Wiefelstede, der auch Gewerbegebiete ohne Lärmemissionskontingente bzw. sonstige Einschränkungen ausweist. Insofern sind die schalltechnischen Beschränkungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ zulässig.

Verkehrslärm

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der "Wiesenstraße" und eines entsprechenden Abstandes zur viel befahrenen "Gristeder Straße" sind schalltechnische Auswirkungen durch diese Verkehrswege nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen aus umliegenden Hoflagen und Tierhaltungsbetrieben sind nicht zu erwarten. Die Landwirtschaftskammer wurde am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 28.10.2019 folgendes mitgeteilt:

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 zu erwartende Geruchsimmissionssituation wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im März 2018 mittels einer Ausbreitungsrechnung beurteilt. Die Ausbreitungsrechnung erfolgte auf Basis der von den v. g. landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen. Anhand des Immissionsschutzgutachtens vom 20.03.2018 kann abgeleitet werden, dass im Geltungsbereich der 128. Flächennutzungsplanänderung der gemäß GIRL gegenüber einem Gewerbegebiet heranzuziehende Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Somit sind Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Geruchsimmissionen nicht zu erwarten.

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass die noch zu benennende externe Kompensationsfläche sich nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirkt.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet unterliegt in der aktuellen Ausprägung auf den südlichen Teilflächen bereits den Festsetzungen als Gewerbegebiet und als private Grünflächen mit Erhalt und Maßnahmenflächen des Bebauungsplanes Nr. 141. Die nördliche Erweiterungsfläche unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung, zum bestehenden Gewerbestandort ist eine Baum-Strauchhecke ausgebildet. Nach Westen begrenzt eine markante Strauch-Baum-Wallhecke das Plangebiet zur angrenzenden Landschaft. Im Osten verläuft die Wiesenstraße.

Schutzwürdige Böden sind nicht ausgeprägt. Im Osten grenzt das Wasserschutzgebiet an, innerhalb der Maßnahmenflächen befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches sich naturnah entwickelt hat.

Eingriffsbeurteilung

Durch die Planung zur Gewerbegebietserweiterung wird eine Neuversiegelung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf privaten Grünflächen und nicht überbaubaren Gewerbeflächen (Stellplätze etc.) des bestehenden Betriebes ermöglicht. Die verbleibenden Grünflächen werden gesichert und durch weitere Eingrünungsmaßnahmen ergänzt.

Dennoch wird der Umfang der Grünflächen gegenüber dem Planungsrecht verringert. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt.

Externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich. Zudem verliert die Wallhecke im Nordwesten durch die heranrückende Bebauung ihren Schutzstatus und eine kleine Teilflä-

che geht verloren, so dass zusätzlich eine Wallheckenkompensation umzusetzen ist. Der Ausgleich erfolgt auf der Kompensationsfläche an der Gristeder Straße (Gemarkung Wiefelstede, Flur 11, Flurstück 41).

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Entlang der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufen Wallhecken.²

Diese als geschützte Landschaftsbestandteile geschützten Wallhecken werden entweder innerhalb der privaten Grünflächen im Westen erhalten, bzw. werden im Wesentlichen als Randeingrünung übernommen und als Grünfläche und Fläche zum Erhalt festgesetzt. Während die innerhalb der Grünfläche integrierte Wallhecke auch den Schutzstatus behält, verliert die randliche Wallhecke im Nordwesten durch die heranrückende Bebauung den Schutzstatus und wird entsprechend kompensiert.

Das nächstgelegene Schutzobjekt (Naturdenkmal: Eiche) befindet sich rund 220 m nordöstlich des Plangebietes. Weiterhin befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Bäkental der Halsteder, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroh (LSG WST 00097) rund 1,8 km sowie das Naturschutzgebiet Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Bokeler Bäke (NSG WE 00279) rund 2,4 km südlich des Plangebietes.³

FFH Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Mansholter Holz, Schippstroth* (EU-Kennzahl: 2714331) liegt rund 2,2 km südlich des Plangebietes. Das Gebiet ist aufgrund des repräsentativen Vorkommens von feuchtem Eichen-Hainbuchenwald und hervorragend ausgeprägtem Erlen-Eschenwald geschützt. Weiterhin ist eine eichenreiche Tieflandausprägung des Hainsimsen-Buchenwaldes in der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest vorzufinden.

Als Gefährdung werden die auf erheblichen Teilflächen bestehenden Forsten aus standortfremden Baumarten und die Entwässerung durch begradigte und eingetiefte Bachläufe angegeben.⁴

Aufgrund der Distanz zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet sowie der bestehenden und geplanten Nutzung im Geltungsbereich sind negative Auswirkungen auf die Schutzziele und Zwecke des FFH-Gebietes nicht ersichtlich.

Weitere FFH-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von über 5 km. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet liegt rund 13 km nordöstlich des Plangebietes.⁵ Aufgrund der großen Distanz sind negative Auswirkungen nicht ersichtlich.

Es ist eine Natura 2000-Verträglichkeit gegeben.

2 Landkreis Ammerland (o. J.) Übersichtskarte der Wallhecken im Ammerland. Abrufbar unter:

<https://www.ammerland.de/Landkreis/Kreisverwaltung/Fach%C3%A4mter/Amt-f%C3%BCr-Umwelt-und-Wasserwirtschaft/index.php?object=tx,2843.10500.1&NavID=2843.265.1&La=1> (Zugriff: September 2019)

3 Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)

4 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)

5 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)

Hinweise zum Artenschutz

Unter Beachtung der Vogelbrutzeiten und von Quartierskontrollen stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanes dauerhaft entgegen.

3.2.6 Belange der Landwirtschaft

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

Es handelt sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich, die jedoch unmittelbar an den bestehenden Gewerbebetrieb angrenzen. Die Abgabe der Flächen basiert auf Freiwilligkeit, wodurch wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Die Gemeinde Wiefelstede räumt der wirtschaftlichen Entwicklung des Ortes eine höhere Bedeutung gegenüber den Belangen und Bedarfen der Landwirtschaft ein. Die Planung steht den Belangen der Landwirtschaft somit nicht entgegen.

3.2.7 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Oberflächenentwässerung

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Aufgrund einer geringen Neuversiegelung durch die Bauflächen wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet kommen wird.

Zur Prüfung der Belange der Oberflächenentwässerung wurde in Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland ein Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Heinzelmann⁶ erstellt. Im Entwässerungskonzept ist die Erweiterung des bestehenden zentralen Regenrückhaltebeckens im Westen des Plangebietes vorgesehen. Dieses verfügt derzeit über ein Rückhaltevolumen von ca. 360 m³ (Stand 2013). Das Wasser wird gedrosselt in einen Kanal DN 700 abgegeben, der von der „Wiesenstraße“ kommend das Grundstück nach Westen durchläuft und kurz hinter der Einleitstelle aus dem Becken in ein Gewässer III. Ordnung (Wzg. Nr. 5.06.03) der Ammerländer Wasseracht einleitet. Der 700er Kanal obliegt der Gemeinde Wiefelstede und entwässert neben dem Gelände des Lagerbetriebes weitere Siedlungsflächen nordöstlich der „Wiesenstraße“. Teile der nördlichen Flächen des Lagerbetriebes entwässern ungedrosselt in den 700er Kanal in der „Wiesenstraße“.

Die Eignung des Bodens als Baugrund wurde bisher nicht erkundet. Im weiteren Planungsverlauf wird eine Baugrunderkundung empfohlen. Derzeit ist davon auszugehen, dass hoch anstehender Geschiebelehm und ein hoher Grundwasserstand vorliegen, die eine ganzjähri-

6 Ing.-Büro Heinzelmann (18.09.2019): Lager 3000 GmbH, Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 141 I, „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“. Entwässerungskonzept. Projektnr.: 1499. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.

ge Versickerung im Gebiet ausschließen. Für den Hallenneubau ist eine zusätzliche Rückhaltung erforderlich. Das Oberflächenwasser soll daher über das vorhandene Regenrückhaltebecken in den 700er Kanal eingeleitet werden, das vorhandene Becken soll in nordöstlicher Richtung um dieses Volumen erweitert werden. Entsprechend der prognostizierten Niederschläge über einen Zeitraum von $T = 10$ Jahren ergibt sich ein (zusätzlich) benötigtes Speichervolumen des Beckens von ca. 310 m^3 .

Für den Ablauf ist zudem die Dimensionierung der Drosselöffnung DN 100 zu prüfen, die ggf. aufgrund höherer Wassermengen zu vergrößern ist. Aktuell verläuft der 700er Kanal im Bereich der geplanten Halle und muss daher mit mindestens 3,0 m Abstand zum Hallenneubau umgelegt werden. Die Umlegung des Wasserzuges wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die wasserrechtlichen Maßnahmen werden vor der Erweiterung des Gewerbegebietes durchgeführt. Die Dachentwässerung muss in die Grundstücksentwässerungskanalisation DN 300 bzw. 400 eingeleitet werden und darf nicht dem 700er Kanal zugeführt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 141 I und der 128. Flächennutzungsplanänderung liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers III. Ordnung Wasserzug-Nr. 5.06.03 (Oberlauf Auebach). Die hydraulische Leistungsfähigkeit des von der Planung betroffenen Verbandsgewässers Auebach ist begrenzt und kann bei eintretenden Hochwasserabflüssen überschritten werden. Es wird daher seitens der Ammerländer Wasseracht empfohlen, den Abfluss aus dem Rückhaltebecken B-Plan 141 und dessen geplante Erweiterung (B-Plan 141 I) nicht zu erhöhen und das für die Erweiterung erf. Rückhaltevolumen hierauf abzustimmen. Das Bebauungsplangebiet Nr. 141 I ist an vorhandene Entwässerungs- und Rückhalteeinrichtungen des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 141 anzuschließen. Die Ammerländer Wasseracht stimmt dem Bebauungsplan Nr. 141 I bei Regelung der wasserwirtschaftlichen Belange gemäß dem Konzept zur Oberflächenentwässerung des Ing.-Büros Heinzelmann vom September 2019 zu. Das Entwässerungskonzept ist Grundlage für diesen Bebauungsplan und wird entsprechend beachtet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer ist auf Grundlage des v.g. Entwässerungskonzeptes rechtzeitig zu beantragen. Erforderliche wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind vor einer Bebauung des Plangebietes herzustellen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

➤ **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Plangebiet abgeführt.

➤ **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III B des Wasserwerkes Nethen. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 3,0 km nordöstlich des Plangebietes. Die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2003 ist zu beachten. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet

in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

Aus Sicht des vorsorgenden Grundwasserschutzes bestehen Bedenken grundsätzlicher Art gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten. Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von dem geplanten Bau der Lagerhalle und der Stellplätze ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung des Geländes.

a) während der Bauphase:

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

Sollten die Baumaßnahmen - wie geplant - umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Bauarbeiten auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wassergewinnungsgebietes hingewiesen werden.

Auf der Baustelle müssen ständig ausreichende Mengen an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden.

b) während der Nutzung:

- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung
- erhöhtes Transportaufkommen und u. U. Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie z. B. Kraftstoffe,
- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf Hof- und Grünflächen,
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 - 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,
- Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern.
- Grundsätzlich sind an Baumaßnahmen in Wasserschutz- und gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,
- Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV),
- Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013).

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft wird durch diese Planung nicht hervorgerufen.

3.2.8 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ trifft in diesem Sinne Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzen in diesem bereits durch bauliche Nutzungen vorbelasteten Raum und widerspricht den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Planung im Anschluss an bestehende Bebauung vorgenommen wird und keine Neuansiedlung in einem baulich nicht vorgeprägten Bereich erfolgt. Zudem wird hier eine nach BauNVO maximal zulässige Versiegelung ermöglicht und somit eine Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen vermieden, die lediglich in geringem Umfang in Anspruch genommen und zum Teil bereits innergebietsmäßig kompensiert werden.

3.2.9 Archäologische Denkmalpflege

In der Nähe des Plangebietes gibt es bereits einen archäologischen Bodenfund (1939, Feuersteinbeil). Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries, (Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Telefon: 0441 799 2120, Telefax: 0441 799 2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen ist.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, den vorhandenen Gewerbestandort zu sichern, wird im Plangebiet ein gemäß § 8 BauNVO eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind daher allgemein Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Das Gewerbegebiet wird dahingehend eingeschränkt, dass nur Betriebe und Betriebsteile zulässig sind, die die umliegenden Wohnnutzungen nicht wesentlich stören.

Da das Plangebiet außerhalb der im Einzelhandelsentwicklungskonzept Ammerland festgelegten integrierten Lagen liegt und die Planung zur Bestandssicherung und Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes mit dem Schwerpunkt der Lagerung und Archivierung dient, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt, um für die geplanten Anlagen eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes zu sichern.

Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gebäude in abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig, um eine ausreichende Dimensionierung der Hallenbauten zu ermöglichen.

Orientiert an den bereits bestehenden Lagergebäuden in der Umgebung ist die maximale Gebäudehöhe mit 14 m festgesetzt. Zudem darf die Traufhöhe eine maximale Höhe von 13 m nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Betriebsgelände (Sohle Tor) und der Oberkante der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist auf NN bezogen und in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der Höhenentwicklung der bestehenden Hallenbauten, sodass sich der neue Baukörper in das Gewerbegebiet einfügt. Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

Das geplante Baufeld ist entsprechend den Plänen des Hallenneubaus mit einer Länge von 105 m sowie einer Breite von 53 m vorgegeben. Die überbaubaren Flächen sichern eine großzügige Ausnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet.

4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen (Dorfgebiet (MD) nördlich und Mischgebiet (MI) östlich) vor Lärmimmissionen werden auf Grundlage des Lärmimmissionsschutzgutachtens zusätzliche Festsetzungen in Form von flächenbezogenen Emissionskontingenten getroffen. Gemäß schallgutachterlichen Vorgaben sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden angegebenen Emissionskontingente Lek

(flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten, zulässig.

Emissionskontingente L_{EK} für das Plangebiet

Emissionskontingente in dB(A) pro m ²		Quellfläche F in m ²	Gebietsausweisung
L _{EK} , Tag	L _{EK} , Nacht		
56,5	41,5	11.553	GEe

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsaufpunkt und ausschließlich unter der Berücksichtigung des Abstandmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung durchgeführt worden.

4.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die bereits im Bebauungsplan Nr.141 festgesetzten, westlich gelegenen privaten Grünflächen, das vorhandene Regenrückhaltebecken werden übernommen und im Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie die randlichen Wallhecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild und zur Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die im Nordwesten bestehenden Gehölzbestände (**M1**) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang sind Neupflanzungen vorzunehmen. Unter Einbeziehung der bestehenden Bäume sind Einzelpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und zu unterhalten.

Auf der privaten Grünlandfläche im Südwesten (Maßnahmenfläche **M2** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen und eine extensive (mesophile) Grünlandnutzung herzustellen. Dieses ist aufgrund der durch die Planung gestiegenen Versiegelung entsprechend des Gutachtens zu vergrößern.

Die randlichen Wallhecken (**M3**) am westlichen Plangebietsrand sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf der privaten Grünfläche im Norden (**M4**) ist eine standortgerechte Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf einem Wall herzustellen. Innerhalb der 3 m breiten Fläche ist der Wall entsprechend nachfolgender Gehölzliste zu bepflanzen. Die Anpflanzung erfolgt in einem Pflanzabstand von etwa 1 m mit Sträuchern. In einem Abstand von etwa 5 m sind standortgerechte Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind zu ersetzen.

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula	Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Craetaegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica	Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
		Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	17.432 m²
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	11.462 m²
Private Grünfläche	5.970 m²
Davon: Maßnahmenfläche M1	248 m²
Davon: Maßnahmenfläche M2	3.236 m²
Davon: Maßnahmenfläche M3	738 m²
Davon: Maßnahmenfläche M4	423 m²
Davon: Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	1.325 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Für diese Erweiterung des Gewerbegebietes hat die Gemeinde Wiefelstede gemäß § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz (NBrandSchG) den **Grundsatz an Löschwasser** - lt. W 405 DWGV von 96m³/h für die Dauer von 2 Stunden - sicherzustellen.

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

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

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

Die Leitungen der EWE NETZ GmbH können über die Internetseite abgerufen werden.

Zur Sicherung der Versorgung mit **Telekommunikation** sollten bei neu errichtete 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 Netzinfrastruktu-

ren, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden (gemäß § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz TKG).

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	23.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	11.12.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	23.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	18.10.2019
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	02.10.2019 04.11.2019
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung	09.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ	11.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde	11.12.2019 – 24.01.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	19.12.2019 – 24.01.2020
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	18.12.2019 24.01.2020
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 141 I

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

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.

Im Anhang wird zur Entwurfsfassung 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. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“ dem bestehenden Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wiefelstede, südwestlich der Wiesenstraße. Das Plangebiet umfasst ein Grünland und einen Abschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141. Mit dem Bebauungsplan Nr. 141 I sind die folgenden Flächenfestsetzungen verbunden:

Gesamt	17.432 m²
Gewerbegebiet	11.462 m²
Private Grünflächen	5.970 m²
davon Fläche 1; Fläche zum Erhalt	248 m²
davon Fläche 2; Maßnahmenfläche	3.236 m²
davon Fläche 3, Maßnahmenfläche mit Wallhecke	738 m²
davon Fläche 4, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	423 m²
davon Regenrückhaltebecken	1.325 m²

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine Traufhöhe von maximal 13 m und eine Gebäudehöhe von maximal 14 m begrenzt.

Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I wird für die nördliche Teilfläche die 128. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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)	
<i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i>	Das Plangebiet umfasst neben einem Grünland auch einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141. Der ortsansässige Betrieb möchte sich an seinem bestehenden Standort erweitern. Daher kann keine Innenentwicklung durchgeführt werden.
<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i>	Für die Planung wurde zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein schalltechnischer Bericht erstellt. Innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung befindet sich kein Störfall-Betrieb. Zudem wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein Störfall-Betrieb vorbereitet.
<i>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]</i>	Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu der Höhe der baulichen Anlagen. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechen denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Planung passt sich somit an die bestehenden, gewerblichen Strukturen an.
<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]</i>	Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet <i>Mansholter Holz, Schippstroht</i> (EU-Kennzahl: 2714331) liegt rund 2,2 km südlich des Plangebietes. ⁷ Weitere FFH-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von über 5 km. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet liegt rund 13 km nordöstlich des Plangebietes. ⁸ Aufgrund der Entfernung und der bestehenden Strukturen und Nutzung in der Zwischenzone sind negative Auswirkungen auf die Schutzziele und Zwecke des FFH-Gebietes nicht ersichtlich. Eine Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.
<i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend</i>	Die Erweiterung des Gewerbebetriebes wird

⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)

⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)

umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)	räumlich begrenzt. Da sich der ansässige Betrieb an dessen Standort erweitern möchte, ist eine Innenentwicklung nicht möglich.
Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)	Für die Planung wird zum Teil ein Grünland in Anspruch genommen. Da sich der ortsansässige Gewerbebetrieb an dessen Standort erweitern möchte, stimmt die Gemeinde der Gewerbeentwicklung zu.
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]	Die klimarelevanten Grünflächen mit den umgebenden Gehölzen und der Maßnahmenfläche im Westen werden im Wesentlichen übernommen. Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz sind derzeit nicht vorgesehen.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]	Durch die Planung werden ein Grünland und im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte private Grünflächen überplant. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden müssen.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
Entlang der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufen Wallhecken. ⁹ Diese als geschützte Landschaftsbestandteile geschützten Wallhecken werden entweder innerhalb der privaten Grünflächen im Westen erhalten, bzw. werden im Wesentlichen als Randeingrünung übernommen und als Grünfläche und Fläche zum Erhalt festgesetzt. Während die innerhalb der Grünfläche integrierte Wallhecke auch den Schutzstatus behält, verliert die randliche Wallhecke im Nordwesten durch die heranrückende Bebauung den Schutzstatus und wird entsprechend gesichert. Das nächstgelegene Schutzobjekt (Naturdenkmal: Eiche) befindet sich rund 220 m nordöstlich des Plangebietes. Weiterhin befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Bäkental der Halfstedet, Bokeler und Nutteler Bäke einschließlich randlicher Waldflächen Mansholter Holz und Schippstroh (LSG WST	

9 Landkreis Ammerland (o. J.) Übersichtskarte der Wallhecken im Ammerland. Abrufbar unter: <https://www.ammerland.de/Landkreis/Kreisverwaltung/Fach%C3%A4mter/Amt-f%C3%BCr-Umwelt-und-Wasserwirtschaft/index.php?object=tx,2843.10500.1&NavID=2843.265.1&La=1> (Zugriff: September 2019)

00097) rund 1,8 km sowie das Naturschutzgebiet Mansholter Holz und Schippstroth an der Nutteler und Brokeler Bäke (NSG WE 00279) rund 2,4 km südlich des Plangebietes.¹⁰

Landesweite Naturschutzprogramme

Ein kleiner Abschnitt des südlichen Plangebietes befindet sich im Bereich der Auen der WRRL-Prioritätsgewässer.¹¹

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]

Es wurde ein schalltechnischer Bericht erstellt. Im Ergebnis werden zur Nachbarschaftsverträglichkeit Emissionskontingente festgesetzt.

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 Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Zum Schutz des Bodens wird der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß festgesetzt (GRZ von 0,6), dennoch sind auf den zusätzlich versiegelten Flächen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten. Diese sind als Eingriff zu bewerten.

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]

Zur Neuordnung der Entwässerung und zur schadlosen Oberflächenentwässerung des Plangebietes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.

Das im Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken muss vergrößert werden.

Landschaftsplanung

Ein Landschaftsplan der Gemeinde Wiefelstede liegt nicht vor.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) werden für das Plangebiet keine Entwicklungsziele und Maßnahmen dargestellt.¹²

10 Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)

11 Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: September 2019)

12 Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.

zu beachtende Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes (IIIB – Nethen) für Trinkwassergewinnung und Wasserschutzgebiet. Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Flächen um die Gemeinde Wiefelstede sind aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Ein wichtiges raumordnerisches Ziel des RROP 1996 Ammerland ist die Förderung mittelständischer Betriebe. Die Planaufstellung entspricht somit in den sonstigen Planaussagen vollständig den bisherigen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

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

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote 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 sind¹³. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

¹³ 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.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)¹⁴: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind*¹⁵, *liegt ein Verstoß gegen*

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

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

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Vögel (alle Arten besonders geschützt gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie): Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen kann das Vorkommen von gehölz- und höhlenbrütenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Insbesondere auf der Wallhecke im Nordwesten auf der Grundstücksgrenze und der alten Eichen innerhalb des Siedlungsgehölzes sind bei der Bestandsaufnahme zur Biotopstrukturen in den markanten Altbäumen Totholzbestände sowie Höhlen festgestellt worden, die auf das Vorkommen von Höhlenbrütern schließen lassen.

Auf den Grünflächen im Osten mit dem Regenrückhaltebecken, welches sich naturnah entwickelt hat, sind auch weitere Arten der offenen und halboffenen Landschaften zu erwarten.

Für die Erweiterungsfläche im Norden, die als Intensivgrünland genutzt wird, wird eine Bedeutung für Offenlandbrüter aufgrund der umgebenden Strukturen des Gewerbegebietes, der Straße und des einrahmenden Gehölzbestandes nicht erwartet.

¹⁴ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

¹⁵ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Auch weisen die Gebäude des Plangebietes kein hohes Potential für Gebäudebrüter auf.

Insgesamt sind jedoch aufgrund des Siedlungsraumes und der Nutzung durch den Menschen Vorkommen störungstoleranter Arten – insbesondere von Gehölzbrütern - anzunehmen. Hinweise auf bestimmte Arten liegen jedoch nicht vor.

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt gemäß FFH-Richtlinie): In dem rückwärtigem Gehölzbestand sind einzelne Gehölze ab einem Stammdurchmesser von 0,3 m bis 0,5 m ausgeprägt und auch Totholzbestand ist vorhanden, so dass zumindest Zwischenquartiere in Spalten und Höhlen von gehölzbesiedelnden Fledermausarten nicht grundsätzlich auszuschließen sind.

Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich Hallenbauten, ein besonderes Potential an Quartieren ist nicht abzuleiten. Ein höheres Quartierspotential besteht auf den Hofstellen Im Norden, so dass dem Plangebiet, insbesondere entlang der Baumreihen und der Grünfläche dem Rückhaltebecken eine Jagdfunktion zukommen kann.

Amphibien: Artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten sind nicht zu erwarten. Die rückwärtige Maßnahmenfläche mit dem Regenrückhaltebecken lässt das Vorkommen von Arten wie Erdkröte oder Grasfrosch erwarten.

Weitere artenschutzrechtliche Artgruppen sind aufgrund der bestehenden Bebauung und intensiven Nutzung weitgehend auszuschließen.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Geprüft wurden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot: (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Dieser Verbotstatbestand kann durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit vermieden werden. Die Baumfällungen und baufeldvorbereitende Maßnahmen im Plangebiet sind gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 und 3 BNatSchG zwischen dem 1.3. und dem 30.9. unzulässig.

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Fledermausquartiere können aufgrund des Baumbestandes nicht sicher ausgeschlossen werden, zumal für einige Arten eine hohe Dynamik der Quartiersbesiedlung anzunehmen ist. Bei größeren Laubbäumen ab einem Stammdurchmesser von etwa 0,4 m sind sowohl Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Fledermausquartiere in Spalten und Höhlen nicht auszuschließen, so dass vor Fällung eine Kontrolle auf tatsächlichen Besatz durchzuführen ist – unabhängig von dem o.g. Zeitraum.

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

Da das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet anschließt und von Straßen und von dörflichen Strukturen und Wohnbebauung eingerahmt wird, ist nicht von erheb-

lichen Störungen der in den verbleibenden Bäumen und Grünflächen ggf. brütenden Vogelarten auszugehen.

Eine erhebliche Störung, wodurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert würde, ist nicht abzuleiten.

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

Neben der Wallhecke weist auch das Siedlungsgehölz im Nordwesten des Plangebietes neben Nadelgehölzen auch einzelne, markante Eichen, Birken und in der Strauchschicht auch Holunder, etc. auf. Dieser Bestand sowie der der auf der Grundstücksgrenze im Norden ausgebildete Gehölzbestand wird nicht als zu erhalten festgesetzt, so dass von einem Verlust des Bestandes einschließlich der Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszugehen ist. An artenschutzrelevanten Arten können Gehölzbrüter (auch Höhlenbrüter) und ggf. Fledermäuse betroffen sein.

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare oder quartiersuchende Fledermausarten auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. Zudem wird auf der nördlichen Plangeietsgrenze ein Gehölzbestand neu angelegt, so dass mit dem Erhalt des Gehölzbestandes ein Ausweichen anzunehmen ist.

Für anspruchsvollere gehölzbrütende Arten würde ein Verlust der Gehölze den Verlust von Brutplätzen, ggf. von Quartieren bedeuten. Daher ist bei einem Verlust von markanten Einzelgehölzen mit Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich, im räumlichen Zusammenhang Nistkästen und Quartiershilfen anzubringen, um die Funktion aufrechterhalten zu können. Darüber hinaus bestehen im weiteren Umfeld weitere vergleichbare Gehölzbestände, so dass mit Umsetzung der Maßnahmen im Gebiet einschließlich der Nist- und Quartiershilfen die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang auch für diese Arten anzunehmen ist.

Es kann somit angenommen werden, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden können und diese der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels¹⁶ für den Bebauungsplan 141 I erfasst.¹⁷ Dieser beinhaltet den Geltungsbereich der 128. Flächennutzungsplanänderung. Die Bestandserfassung erfolgte im Sommer 2019. Der Biotoptypenplan wird als Anlage beigefügt.

derzeitiger Zustand

Biotoptyp	Ausprägung
Nördliche Erweiterungsfläche	
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	Am nordwestlichen Grundstücksrand ist rückwärtig eine Strauch-Baum-Wallhecke ausgeprägt. In der Baumschicht dominieren Eichen (Stammdurchmesser etwa 0,8), darüber hinaus kommen Ebereschen, Stechpalme (Ilex), Brombeere, Faulbaum etc. vor.
Einzelbaum/Baumreihe (HBA)	Der Siedlungsrand des jetzigen Gewerbebetriebes wird durch eine auf der Böschung und einem Wall angelegten Baumreihe aus einzelnen Hainbuchen, Eichen sowie Liguster geprägt.
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	Bei der Grünlandfläche handelt es sich um ein intensiv genutztes Ansaatgrünland. Vorherrschende Grasart ist Weidelgras.
Überlagerung mit Festsetzungsflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 141	
Westliche Grün- und	Umsetzung von Maßnahmen auf der westlichen Grünfläche mit schmalem Scherrasensaum, artenarmem Extensivgrünland (GE),

¹⁶ Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

¹⁷ Siehe Anlage: Biotoptypen - Bestand

Maßnahmenfläche	Gehölzreihe und einrahmender Wallhecke im Norden und Westen und einem Regenrückhaltebecken (SX). Dieser Biotopkomplex wird vor allem durch die standortgerechten Gehölzreihen, auch der neu angelegten bzw. jungen Wallhecken sowie durch das sich naturnah entwickelte Regenrückhaltebecken geprägt.
Siedlungsgehölz, festgesetzt als Erhaltfläche	Bei der im Ursprungsplan mit einer 1 gekennzeichneten Gehölzfläche handelt es sich um ein Siedlungsgehölz, das neben Nadel- und Ziergehölzen (wie Rhododendron) auch Alteichen und Birken umfasst. Darüber hinaus sind Holunder und Efeu ausgeprägt. Im Norden und Westen geht der Bestand in die angrenzenden Wallhecken Baum-Strauchhecke über.
Sonstige befestigte Fläche (OF)	Das Gewerbegebiet wird im Norden als gepflasterter Mitarbeiterparkplatz und Abstellfläche genutzt.
Gewerbegebiet (OGG)	Das Gewerbegebiet wird neben dem geklinkerten Bürogebäude durch kompakte größere Hallenbauten bestimmt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Intensivnutzung des Grünlandes auszugehen. Der Gehölzbestand am westlichen Rand und im Übergang zu dem bestehenden Gewerbegebiet wird bei Nichtumsetzung der Planung bestehen bleiben.

Auch ist eine Beibehaltung der Nutzung mit dem Stellplätzen und den gewerblichen Freiflächen sowie den Grünflächen anzunehmen, die auf Grundlage des Ursprungsplanes beruhen.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 17.432 m². Der nordwestliche Bereich des Plangebietes (rd. 4.945 m²) wird derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Der übrige Bereich unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141 und wird daher dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet. Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt im Plangebiet neben einem Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 auch Flächen zum Erhalt, Maßnahmenflächen und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken fest.

Der ursprüngliche Bodentyp des Plangebietes ist größtenteils mittlerer Pseudogley-Podsol, lediglich im südwestlichen Plangebiet ist tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor vorhanden.¹⁸ Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist das Plangebiet zum Teil versiegelt. Der ursprüngliche Bodentyp ist in diesen Bereichen daher partiell überprägt.

¹⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: September 2019)

Nach der BK 50 befindet sich das Plangebiet nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.¹⁹

Hinweise zu Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.²⁰

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Nutzungsänderungen des Plangebietes nicht ersichtlich. Änderungen des Schutzgutes Fläche und Boden sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Grundwasserneubildungsrate (Referenzzeitraum 1981-2010) beträgt im nordöstlichen Plangebiet >150-200 mm/a, im Norden >250-300 mm/a, im Westen >300-350 mm/a und im Süden >50-100 mm/a. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel bewertet.²¹ Der Grundwasserkörper Leda-Jümme Lockergestein rechts wird bezüglich des chemischen Zustands als schlecht und hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes als gut bewertet.²² Das östliche Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet und im Trinkwasser-Prioritätsprogramm Nethen.²³

Das Plangebiet befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.²⁴

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft zudem, außerhalb des Geltungsbereiches, ein Graben.²⁵

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser nicht ersichtlich.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Der Landkreis Ammerland befindet sich im Einflussbereich des Seeklimas Aufgrund der Nähe zur Nordsee und der vorherrschenden Luftzufuhr aus westlicher Richtung herrscht ein

19 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: September 2019)

20 NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: September 2019)

21 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: September 2019)

22 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – WRRL (Zugriff: September 2019)

23 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten - Hydrologie. (Zugriff: September 2019)

24 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten - Hydrologie. (Zugriff: September 2019)

25 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten - Hydrologie. (Zugriff: September 2019)

maritimes Klima mit warmen Sommern und milden Wintern²⁶. Im Plangebiet betragen die durchschnittliche Jahrestemperatur etwa 9,1 °C und der durchschnittliche jährliche Niederschlag rund 790 mm.²⁷

Gemäß den Ausführungen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Ammerland werden die Freiflächen des Plangebietes noch dem angrenzenden *Freilandklima im Hochmoor* zugeordnet. Diese zeichnen sich durch höhere Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen sowie höhere Windgeschwindigkeiten aus. Es ist auch von häufigerer Nebelbildung auszugehen. Die Ortslage Wiefelstede wird dem Stadtklima zugeordnet, dem auch die bestehenden gewerblichen Flächen zuzuordnen sind.

Das Kleinklima wird durch die Nutzung und Vegetation beeinflusst.

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

Das Landschafts- und Ortsbild wird insbesondere durch die großen und kompakten Hallenbauten des bestehenden Gewerbebetriebes bestimmt, während die ausgeprägten Gehölze eine Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum markieren.

An der Wiesenstraße in nördlicher Richtung schließen mit dem Grünland, den Wallhecken und anschließenden Siedlungsbereichen mit noch aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen bäuerliche Strukturen der Ammerländer Kulturlandschaft an.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Fortführung der bisherigen Nutzungen ist eine anderweitige Entwicklung des Landschaftsbildes nicht anzunehmen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet unterliegt aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes bereits Vorbelastungen durch Lärm aus der Gewerbenutzung und dem Verkehr an der Wiesenstraße. Den unmittelbar an die Erweiterungsfläche angrenzenden Nutzungen kommt ein Schutzanspruch eines Mischgebietes zu.

²⁶ Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.

²⁷ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima und Klimawandel. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: September 2019)

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung der vorliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung ist keine Änderung der Lärmsituation zu erwarten, einschließlich der Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbegebiet.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Ein Hinweis auf Kulturgüter im Plangebiet liegt nicht vor.

Es wurde jedoch nach dem Oldenburger Jahrbuch (Sonderdruck Wiefelstede) in der Nähe des Plangebietes ein breitdicknackiges Feuersteinbeil mit rechteckigem Querschnitt als archäologischer Bodenfund gefunden. Im Fall von archäologischen Befunden ist das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Zu den sonstigen Sachgütern zählen das Grünland, der Gewerbebetrieb mit Nebenanlagen und das Regenrückhaltung.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich die derzeitige Nutzung bestehen bleiben. Änderungen bezüglich Kultur- und sonstige Sachgüter sind daher nicht ersichtlich.

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

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplane-

risch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

- Versiegelung und Überbauung einer bisher als Grünland genutzten Fläche
- und Überlagerung und Inanspruchnahme von privaten Grünflächen.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Intensivgrünlandfläche und die Strauch-Baumhecke, die das bestehende Gewerbegebiet im Norden abgrenzt, werden durch die baulichen Anlagen des Gewerbebetriebes und für die Stellplätze überplant.

Darüber hinaus werden auch Grünflächen, die im Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzt waren in Anspruch genommen, so dass es zu einem weiteren Verlust von Gehölzbeständen, einschließlich markanter Eichen, und von sonstigen Freiflächen mit Scherrasen und Extensivgrünlandflächen kommt. Somit ist von einem direkten und dauerhaften Verlust der Vegetation beginnend mit der Bau- und für die Dauer der Betriebsphase auszugehen, einschließlich der verlorengehenden Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Bestandteil im Biotopverbund.

Mit der heranrückenden Bebauung an die nordwestliche Baum-Strauch-Wallhecke ist mit einer Abnahme der Wechselwirkungen etc. auszugehen, so dass die zu erhaltende Wallhecke ihren Schutzstaus verliert und entsprechend auszugleichen ist.

Die Überplanung von Grünlandbiotopen und von Grünflächen mit Gehölzverlusten wird auf Grund der größeren Bedeutung als Lebensraum und im Biotopverbund als Auswirkung von besonderer Relevanz und als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung bewertet.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung. Durch die Versiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes, als Filter- und Puffermedium für stoffliche Einwirkung sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dauerhaft unterbunden. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Ein im

Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigender besonderer Schutzbedarf des Bodens liegt jedoch nicht vor.²⁸

Im Bereich der privaten Grünflächen und der bereits bestehenden Bebauung sind Änderungen bezüglich des Schutzgutes Boden nicht ersichtlich.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer Betroffenheit des Wasserhaushaltes. Zur Neuordnung der Entwässerung und zur schadlosen Oberflächenentwässerung des Plangebietes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das im Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken wird vergrößert.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind daher nicht ersichtlich.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Durch die zusätzliche Versiegelung wird das Klima kleinräumig innerhalb des Plangebietes verändert. Eine großräumige Änderung des Klimas ist jedoch nicht ersichtlich. Ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen werden durch die Festsetzung von privaten Grünflächen gesichert. Zudem wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die sich positiv auf das Kleinklima auswirkt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft sind nicht ersichtlich.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die Erweiterung des Plangebietes ermöglicht weitere bauliche Anlagen in Form von großflächigen, kompakten Hallenbauten.

Die zusätzliche Bebauung führt nicht nur zu einer Verschiebung des derzeitigen Siedlungsrandes nach Norden, sondern es kommt auch zu einer Reduzierung der im Ursprungsplan festgesetzten Grünflächen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden aber aufgrund der Vorbelastungen und der noch verbleibenden und ergänzenden Grünflächen an diesem Standort nicht ersichtlich.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Der Standort ist durch Verkehrslärm und durch Gewerbelärm vorbelastet. Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Im Ergebnis werden Emissionskontingente festgesetzt.

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

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass keine Auswirkungen abzuleiten sind. Die Auswirkungen auf Sachgüter umfassen neben der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auch bestehende gewerbliche Flächen.

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 dargestellt, 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

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Erhalt des Gehölzbestandes auf der Baum-Strauchwallhecke im Nordwesten und Erhalt der Gehölzbestände und der neu anzulegenden Wallhecke am Siedlungsrand (Maßnahmen Nr. 1 und Nr. 3)
- Übernahme weiter Teile der Grünfläche / Maßnahmenfläche aus dem Ursprungsplan und Umsetzung von ergänzenden Rückhalteflächen (Maßnahme Nr. 2),
- Anpassung der Höhenfestsetzungen an den Bestand gewerblicher Bauten,

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

- Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben bei der Baufeldfreimachung, insbesondere Beachtung der Brutzeiten bei Gehölzfällungen und Kontrolle von ggf. zu entfernenden Altbäumen auf besetzte Höhlen etc.
- So sollte unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit

der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Altbaumbestände auf der Wallhecke sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Die vorhandene Wallhecke im Nordwesten sollte während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Naturschutzbehörde benachrichtigt.

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 von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und den Boden.

plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Neuanlage eines Siedlungsrandes im Norden durch Anlage einer Feldhecke auf einem Wall mit Pflanzung standortgerechter Baum- und Straucharten nachstehender Gehölzliste.

Um eine dichte und vielfältige Ortsrandeingrünung zu erzielen, ist auf der 3 m breiten Fläche ein Wall aufzuschütten und zu bepflanzen. In einem Pflanzabstand von etwa 1 m sind Sträucher zu pflanzen, in einem Abstand von etwa 5 m sind zudem standortgerechte Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind zu ersetzen.

Gehölzliste für Gehölzpflanzungen

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula	Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Craetaegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica	Heckenkirsche	Lonicera periclymenum
Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
		Faulbaum	Rhamnus frangula
		Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags²⁹ vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, von Wertstufe 0 (wertlos) bis Wertstufe 5 (höchster Wert).

Für den Teilbereich des Plangebietes, der den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unterliegt, wird die Festsetzung des Bebauungsplanes für die Eingriffsbilanzierung verwendet. Für das übrige Plangebiet werden die Biotoptypen der Realnutzung verwendet.

Bestandsbewertung		Fläche (in m²)	Wertstufe	Flächenwert
Intensivgrünland	GI	4.105	2	8.210
Anteilig Wallhecke im Westen auf Grundstücksgrenze	HWM	130	4	520
Gehölzpflanzung am bisherigen Siedlungsrand im Norden	HFM	435	3	1.305
Grünflächen des Ursprungsplanes, anteilig:		8.115		
Mit Gehölzbestand (M1) ohne randliche Wallhecke		1.235	3	3.705
Ausgleichsfläche mit RRHB (M 2)		4.960	3	14.880
Gehölzbestand Baumreihe (M 7)		1.920	3	5.760
Gewerbeflächen des Ursprungsplanes		4.647	o.W.	-
Summe		17.432		34.380

²⁹ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Planwert (B-Plan Nr. 141 I Erweiterung)	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Gewerbegebiet	11.462		
Übernahme aus dem Ursprungsplan	4.647	o.W.	-
Neuerschließung	6.815		
davon maximal versiegelt (GRZ rd. 80 %)	5.452	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksflächen (20%)	1.363	1	1.363
Private Grünflächen	5.970		
M1: Erhalt der Gehölzreihe auf Wall,	120	4	480
M1: Übernahme Gehölzbestand	128	3	384
M2: Extensivgrünland /	3.236	3	9.708
M2: Rückhaltebecken	1.325	3	3.975
M3: junge und neu angelegte Wallhecken	738	3	2.214
M4: Neuanpflanzung Baum-Strauchhecke auf Wall	423	2	846
Summe	17.432		18.970

Defizit: 15.410 Werteinheiten

Wallheckenkompensation

Mit der heranrückenden Bebauung ist trotz des Erhalts der Wallhecke ein Wert- und Funktionsverlust einzustellen, der die Aufhebung des Schutzstatus der Wallhecke beinhaltet, für den gemäß Landkreis Ammerland ein gesonderter Kompensationsansatz anzuwenden ist.

Entsprechend der Länge des beeinträchtigten Wallheckenabschnittes ergibt sich für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 141 I folgender Bilanzierungsansatz:

- Der Wallheckenabschnitt im Nordwesten wird mit Umsetzung der Planung auf einer Länge von rund 44 m einseitig von gewerblicher Baufläche begrenzt. Aufgrund der Funktionseinschränkung erfolgte eine Abwertung des Wallheckenstatus, der im Verhältnis von 1:1 zu kompensieren ist.
- Zudem ist für die erforderliche Umfahrung des neuen Gebäudekomplexes die Rücknahme der Wallhecke auf einer Länge von etwa 5 m erforderlich, zu kompensieren durch eine Wallheckenneuauflage im Verhältnis 1: 3, so dass 15 m Wallhecke zusätzlich kompensiert werden müssen.

Durch Verlust des Wallheckenstatus und Rücknahme einer Wallhecke ergibt sich somit ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von etwa 59 m. Dieser ist ebenfalls extern zu kompensieren. Diese wird auf der externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Flur 41 der Flur 11, Gemarkung Wiefelstede im Zusammenhang mit den unten genannten Extensivierungsmaßnahmen umgesetzt.

plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zur vollständigen Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 141 I - Erweiterung steht eine Kompensationsfläche an der Gristeder Straße (Gemarkung Wiefelstede, Flur 11, Flurstück 41; Gesamtgröße 13.615 m²) zur Verfügung.

Diese Fläche ist mit einem Flächenumfang von 5.120 m² bereits für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 141 herangezogen worden, die

Restfläche von 8.495 m² ist für weitere Kompensationsmaßnahmen noch verfügbar (s. Anhang).

Bei dieser Restfläche handelt es sich um einen Ackerstandort, der zur Gristeder Straße durch eine Strauch-Wallhecke und straßenseitig vorgelagertem Gehölzbestand (Eichen, Birken) abgegrenzt wird. Auch die südlich und nördlich angrenzenden Nutzflächen sind durch Strauch-Wallhecken markiert, nördlich verläuft noch ein landwirtschaftlicher, unbefestigter Weg zu den rückwärtigen Nutz- und Waldflächen. Auf der südöstlichen Teilfläche sind die Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 141 umgesetzt und parallel des landwirtschaftlichen Weges ist die Wallhecke angelegt worden.

Zur vollständigen Kompensation werden auf der verbleibenden Restfläche von 8.495 m² folgende Maßnahmen umgesetzt:

Wallheckenkompensation:

Gemäß dem o.a. Kompensationsbedarf einer Wallheckenneuanlage ist auf insgesamt rd. 59 m die Neuanlage einer Wallhecke erforderlich; die Wallhecke ist in einer Breite von etwa 3 m anzulegen, einschließlich einer vorgelagerten Senke, so dass insgesamt eine Fläche von rd. 177 m² anzusetzen ist.

Diese ist auf der nordöstlichen Seite der Kompensationsfläche – parallel des landwirtschaftlichen Weges – in Verlängerung der bereits umgesetzten Wallhecke anzulegen.

Biotopkompensation:

Zur vollständigen Kompensation der Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen ist im Zusammenhang mit der Wallheckenneuanlage eine Nutzungsumwandlung auf der Ackerfläche durchzuführen.

Mit Umsetzung von Extensivierungsmaßnahmen gemäß nachfolgender Bewirtschaftungsauflagen in Zusammenhang mit der Wallheckenkompensation ist eine Aufwertung der Biotop- und Naturhaushaltsfunktionen um 2 Wertstufen möglich.

Pflege- und Nutzungsvereinbarung des Grünlandes:

- Ausschließliche Nutzung als Dauergrünland (kein Umbruch, kein Pflegeumbruch), Einsaat von artenreichem Regio-Saatgut für Extensivgrünlandentwicklung.
- Keine Veränderung des Bodenreliefs nach Herstellung der Fläche; Mulden, Senken, Erhöhungen, Geländerücken oder Ähnliches dürfen nicht verändert werden.
- Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Ausbau von Gräben oder Drainagen), die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben bleibt unberührt.
- Kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden,
- Keine Kalkung (Ausnahme Erhaltungskalkung auf Problemflächen nach Bodenproben),
- Kein Aufbringen von Geflügelmist, Gülle oder Jauche,

- Düngung in Absprache mit dem Landkreis,
- Maschinelle Bearbeitung wie Walzen, Mähen, Schleppen und Düngen sind nicht zulässig vom 01.03 bis 15.06 (Ausnahmen in begründeten Fällen in Abstimmung mit dem Landkreis möglich),
- Bei Wiesennutzung vollständige Abfuhr des Mähgutes,
- Bei Mähweidenutzung ist eine Düngung mit 20 t Festmist/ha/a zulässig.
- Bei einer Nutzung als Dauerweide sind max. 3 Tiere/ha von 15.04 bis 30.06. zulässig. Vom 01.07 bis 31.07 jeden Jahres (viel Überstand: heu, wenig Überstand: Mulchen) ist ein Standardpflegeschnitt durchzuführen. Auf Grünlandflächen mit einer Dominanz ab ¼ der Aufnahme­fläche deckend mit Flatterbinse, krausem Ampfer, Brennnessel, Ackerkratzdistel und Rasenschmiele ist eine zusätzliche Herbstmahd bis zum 31.10 jeden Jahres durchzuführen.

Fazit zur Eingriffsregelung

Durch die Erweiterung der Gewerbefläche und in Folge der Versiegelung ergibt sich ein ermitteltes Wertdefizit von 15.410 Werteinheiten. Zudem ist durch Verlust des Wallheckenstatus und Rücknahme einer Wallhecke ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von etwa 59 m Wallheckenneuanlage umzusetzen.

Für die Kompensation steht eine Fläche an der Gristeder Straße zur Verfügung. Auf dieser insgesamt noch rd. 8.495 m² umfassenden Restfläche ist die Umsetzung einer 59 m langen Wallhecke (auf rd. 177 m²) und die flächenhaften Extensivierung und Entwicklung eines Dauergrünlandes extensiver Nutzung umzusetzen.

Mit Umsetzung der o.g. Maßnahmen zur Wallheckenneuanlage und zur Grünlandentwicklung ergibt sich ein Gesamtkompensationswert der verbleibenden Restfläche von insgesamt 16.990 Werteinheiten auf 8.495 m².

Somit ist eine vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen gegeben, ein weiterer Bedarf besteht nicht.

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.

Aufgrund des bestehenden Betriebes und der bereits errichteten Gebäude und Logistikflächen ergibt sich keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

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 nicht erwartet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
 - itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (11.02.2020): Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 141 I der Gemeinde Wiefelstede. Projekt-Nr. 3547-19-a-pw. Oldenburg. 34 S.
 - Ing.-Büro Heinzelmann (18.09.2019): Lager 3000 GmbH, Wiefelstede. Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße – Erweiterung“. Entwässerungskonzept. Projektnr.: 1499. Wiefelstede, 4 S. + Anlagen.
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland (1996)
- Eingriffsbilanzierung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag (2013)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

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

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I dem ortsansässigen Gewerbebetrieb am Firmenstandort Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Daher wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen werden Grünflächen festgesetzt.

Das Plangebiet unterliegt in der aktuellen Ausprägung auf den südlichen Teilflächen bereits den Festsetzungen als Gewerbegebiet und als private Grünflächen mit Erhalt und Maßnahmenflächen. Die Erweiterungsfläche unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung, zum bestehenden Gewerbestandort ist eine Baum-Strauchhecke ausgebildet. Nach Westen begrenzt eine markante Strauch-Baum-Wallhecke das Plangebiet zur angrenzenden Landschaft. Schutzwürdige Böden sind nicht ausgeprägt. Im Osten grenzt das Wasserschutzgebiet an, innerhalb der Maßnahmenflächen befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches sich naturnah entwickelt hat.

Durch die Planung zur Gewerbegebietserweiterung wird eine Neuversiegelung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf privaten Grünflächen und Stellplätzen etc. des bestehenden Betriebes ermöglicht. Die verbleibenden Grünflächen werden gesichert und durch weite Eingrünungsmaßnahmen ergänzt. Dennoch wird der Umfang der Grünflächen gegenüber dem Planungsrecht verringert. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt.

Externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich. Zudem verliert die Wallhecke im Nordwesten durch die heranrückende Bebauung ihren Schutzstatus und eine kleine Teilfläche geht verloren, so dass zusätzlich eine Wallheckenkompensation umzusetzen ist.

Auf Umsetzungsebene sind ggf. artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei erforderlichen Gehölzfällungen auftreten können (z. B. Beachtung der Brutzeiten, Kontrolle von Gehölzen auf Fledermausquartiere und dauerhafte Vogelniststätten).

Relevante Auswirkungen durch Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Zur Nachbarschaftsverträglichkeit werden Lärmemissionskontingente festgesetzt.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016
- Landkreis Ammerland (o. J.) Übersichtskarte der Wallhecken im Ammerland. Abrufbar unter: <https://www.ammerland.de/Landkreis/Kreisverwaltung/>
- Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten.
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Oldenburger Jahrbuch (Sonderdruck Wiefelstede)

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Erweiterung des Betriebsgeländes mit gewerblichen Hallenbauten und betrieblich genutzten Freifläche (Zufahrten Stellplätze, etc.) auf bisher als Intensivgrünland genutzten Flächen.
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 rd. 1,74 ha, wovon ein Teilbereich (0,46 ha) bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und rd. 0,81 ha Grünflächen des Ursprungsplanes umfassen. Der nordwestliche Rand des Plangebietes wird durch eine geschützte Wallhecke bestimmt, die zwar weitgehend erhalten wird, aber durch die heranrückende Bebauung einen Wertverlust erfährt. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich nach Umsetzung des Vorhabens durch den Verlust und die Versiegelung der als Grünland genutzten Flächen und der teilweise beanspruchten Grünflächen aus dem Ursprungsplan, die somit die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen und wichtige Bodenfunktionen des Naturhaushalts verlieren.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Relevante Auswirkungen durch die Lärmimmissionen werden durch Festsetzung von Emissionskontingente gemindert.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit dem Gewerbegebiet keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Lagernutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Plangebietes sind neben dem bestehenden Betriebsgelände auch Wohnnutzungen ausgeprägt. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen und Hofstellen des ländlich geprägten Raumes an. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind mit der Erweiterung des bestehenden Betriebes standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet dem Erfordernis angepasst und auch die klimarelevanten Gehölze werden weitgehend erhalten und durch randliche Anpflanzungen ergänzt, eine Verschärfung der Klimabedingungen wird somit nicht abgeleitet.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Flächen des bestehenden Gewerbegebietes und landwirtschaftliche Nutzflächen mit potent. Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	x	X	Bisher unversiegelte Flächen (Gehölze, Intensivgrünland) werden beansprucht und versiegelt, die nicht mehr als potentieller Lebensraum zur Verfügung stehen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, keine Betroffenheit von natürlichen Oberflächengewässern, Übernahme und Erweiterung des Rückhaltebeckens innerhalb der Grünfläche.
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand werden sich durch den gewerblichen Betrieb gegenüber der aktuellen Nutzung erhöhen, aber in unerheblichem Ausmaß.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Mit der Planung entfallen Grünflächen und Grünlandanteile, jedoch werden klimarelevante Gehölze randlich erhalten und ergänzt Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Landschaft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Erweiterung des ansässigen Betriebes mit gewerblichen Hallen ist als Arrondierung an die bestehende Bebauung zu bewerten. Zur Einbindung in die Landschaft ist zum einen die randliche Wallhecken zu erhalten und zum anderen durch Pflanzstreifen zu ergänzen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt war im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum festzustellen und ist aufgrund der Nutzung auch nicht in besonderer Weise zu erwarten.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt über 2,2 km entfernt. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Natura 2000 Gebietes (FFH-Gebiet) wird aufgrund der Entfernung ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Relevante Auswirkungen durch Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und von Grünflächen.
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über vorhandene Straße
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Anhang: Lageübersicht der Kompensationsfläche, Biotopstruktur und Maßnahmen; unmaßstäblich

