

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland



145. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung (Teil 1)

Vorentwurf

18.05.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

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



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Änderungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	1
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	1
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	2
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.6	Neubau der Bundesautobahn A20	3
3.6.1	40 m Anbauverbotszone (Autobahn A20)	4
3.6.2	100 m Anbaubeschränkungszone (Autobahn A20)	4
3.7	Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	6
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.2.1	Geruchsimmissionen	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.4	Belange der Landwirtschaft	7
4.5	Belange des Denkmalschutzes	7
4.6	Altablagerungen / Altstandorte	7
4.7	Belang Kampfmittel	7
4.8	Belange des Abfallrechtes	8
4.9	Belang Ortsbild	8
4.10	Belang Entwässerung	8
4.11	Belang Verkehr	9
4.11.1	Erschließung	9
4.11.2	Notwendige Einstellplätze	9
4.12	Belang Leitungsverläufe	9
4.13	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	9
4.14	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	9
5.0	INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	10
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	11
7.1	Rechtsgrundlagen	11
7.2	Planverfasser	11

Anhang

Anlage: Standortanalyse FF Mollberg/FF Spohle, Gemeinde Wiefelstede, Manfred Fennen, Fire Protection Engineer, 09.02.2023

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Um eine Umsetzung der Zielsetzung der Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes vornehmen zu können, bedarf es dieser 145. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Zeichnerische Darstellung der 145. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Maßstab 1 : 2.500 erstellt.

2.2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 145. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Flächengröße von ca. 0,6 ha befindet sich im Ortsteil Mollberg nördlich der „Oldenburger Landstraße“ und östlich der Molkerei Ammerland. Der Änderungsbereich befindet sich direkt angrenzend an den geplanten, zukünftigen Auf- und Abfahrtsbereich der Bundesautobahn A 20.

Die exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich liegt direkt angrenzend an dem geplanten Autobahnezubringer der A 20, dessen Gestaltung das wesentliche Umfeld des Plangebietes zukünftig prägen wird. Östlich und nordöstlich befinden sich einzelne Wohngebäude und Hofstellen im Außenbereich.

Das Plangebiet selbst wird derzeit vornehmlich als Grünland genutzt und ist mit einzelnen Gehölzen im Norden und an der „Oldenburger Landstraße“ bestanden. Die sich noch teilweise innerhalb des Plangebietes befindende Scheune muss weichen, um dem neu geplanten Vorhaben Platz zu machen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 liegt die Ortschaft Mollberg in der Gemeinde Wiefelstede außerhalb der Ordnungsräume und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden.

Nördlich angrenzend findet sich die Darstellung der geplanten Bundesautobahn A20. Diese gilt es bei der weiteren Planung zu berücksichtigen (mehr siehe Punkt 3.6).

Das, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel, der Errichtung einer Gemeinbedarfsfläche für die Infrastruktur (Feuerwehr) entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Ammerland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahre 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet.

Für die Flächen im Plangebiet werden keine Aussagen getroffen. Jedoch grenzt das Plangebiet nördlich an eine Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung, westlich an ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und die Erholung sowie für die Trinkwassergewinnung.

Insgesamt entsprechen die Planungsabsichten der 145. Änderung des Flächennutzungsplanes demnach den regionalplanerischen Zielsetzungen des RROP gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet im Küstengebiet der Weser in Niedersachsen in einem geschützten Bereich hinter einer Hochwasserschutzanlage. Lediglich im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) kann das Plangebiet von Überflutungen mit betroffen sein. Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Zudem wird der prognostizierte Meeresspiegelanstieg zu einer Erhöhung der Sturmflutrisiken sowie zu einer Zunahme der Sturmflutscheitelwasserstände, einer früheren Eintrittszeit des Sturmflutscheitelwasserstandes und einer längeren Dauer hoher Wasserstände führen.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren (HWK_SRG) stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für

ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich). Diese landesweite Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen. In der Modellierung wurden sowohl Kanalnetz als auch die Versickerung vernachlässigt. Der gesamte Niederschlag kommt an der Oberfläche zum Abfluss. Die Starkregengefahrenkarte zeigt für das Plangebiet, dass kein wesentlicher Abfluss stattfindet. Kleine Tendenzen deuten an, dass für den westlichen Geltungsbereich ein Abfluss Richtung „Oldenburger Landstraße“ und dann weiter nach Westen Richtung „Dringenburger Bäke“ stattfindet, während der Osten zur „Bekhauser Straße“ entwässert. Im Planbereich werden lokale Überflutungstiefen bei einem Starkregenereignis von 10 cm bis ca. 15 cm erwartet, während der wesentliche Teil keine Überflutungstiefen aufzeigt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine teilweise neue bebaute Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Ziel ist es, dringend benötigte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr für die Gemeinde Wiefelstede zur Verfügung zu stellen. Daher hat sich die Gemeinde Wiefelstede dazu entschieden, trotz eines in Zukunft steigenden Hochwasserrisikos an der Planung festzuhalten.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede nimmt für das Plangebiet keine flächenhafte Darstellung vor. Lediglich an der „Oldenburger Landstraße“ ist der Verlauf einer unterirdischen Wasserleitung dargestellt und das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich mit der Kennzeichnung Bodenfunde, flächenhafter Befund gekennzeichnet.

Da die Änderungsabsichten einen Standort für die Feuerwehr vorsehen, bedarf es der Ausarbeitung dieser 145. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es liegt im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

3.6 Neubau der Bundesautobahn A20

Direkt westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der geplante, bzw. mittlerweile planfestgestellte Abschnitt der Bundesautobahn A20 in dem Streckenabschnitt von Westerstede bis zur A29 bei Jaderberg.

Der Streckenverlauf des 1. Abschnitts der A 20 beginnt an der vorhandenen Autobahn A 28 (Leer – Oldenburg) mit dem geplanten Autobahndreieck A 20/A 28 und verläuft dann in einer gestreckten Linienführung in nordöstlicher Richtung. Nördlich der Anschlussstelle L 824 in Dringenburg geht die Trassierung in einen Kurvenverlauf über, um in südöstliche Richtung abzuschwenken. Das Ende der Strecke liegt unmittelbar östlich des geplanten Autobahnkreuzes A 20/A 29.

Die A 20 wird mit einem zweibahnigen, vierstreifigen Regelquerschnitt 31 nach den Richtlinien für die Anlage von Autobahnen (RAA) mit einer befestigten Fahrbahnbreite von 12,00 m je Richtungsfahrbahn ausgebildet.

Neben der Oldenburger Landstraße (L 824) wird die A 20 die Bekhauser Straße als weitere vorhandene klassifizierte Straße (K 130) bei Lehe überführen. Zusätzlich werden zur Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Wegenetzes drei Wegeüberführungen erforderlich.

Da es sich raumordnerisch bei der geplanten A20 um ein Vorranggebiet handelt ist dieses zwingend zu berücksichtigen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird sich an den Grenzen der planfestgestellten Unterlagen orientieren. Der vorhandene Planfeststellungsschluss ist unanfechtbar.

Die Vorgaben zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone werden bei der Bauleitplanung berücksichtigt.

3.6.1 40 m Anbauverbotszone (Autobahn A20)

Für Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs besteht innerhalb eines Abstandes von 40 m vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 29 gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ein Bauverbot (Anbauverbotszone).

3.6.2 100 m Anbaubeschränkungszone (Autobahn A20)

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone zur BAB A 20 (100 m Abstand vom äußeren Fahrbahnrand) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. (§ 9 Abs. 2 FStrG)

3.7 Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Als Grundlage hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede im Juli 2020 zur Erfüllung der dauerhaften Leistungsfähigkeit und Einsatzbereitschaft der Feuerwehren im Gemeindegebiet einen Feuerwehrbedarfsplan mit dem Erreichungsgrad von 80 % als Schutzziel¹ beschlossen.

Die Vorhaltung einer leistungsfähigen Feuerwehr wird den Kommunen durch das Niedersächsische Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18. Juli 2012 als Aufgabe im eigenen Wirkungskreis übertragen. Feuerwehrhäuser sind heute nicht nur Unterstellplatz für Fahrzeuge und Gerät, sondern müssen auch Umkleide-, Dusch- und Sozialbereiche sowie Ausbildungsräumlichkeiten mit entsprechender Technik bieten. Neben den räumlichen und technischen Anforderungen an ein Feuerwehrhaus ist insbesondere der Standort des Feuerwehrhauses nach entsprechenden infrastrukturellen Gesichtspunkten zu wählen. Sehr häufig sind Standorte historisch gewachsen, die der infrastrukturellen Entwicklung nicht mehr genügen. Somit ist die Versorgung der Menschen in Notfallsituationen in den Kommunen häufig durch neue Standorte zu begleiten.

Nach der Erstellung des Feuerwehrbedarfsplanes für die Gemeinde Wiefelstede hat die Gemeindeverwaltung einen Standort für die Feuerwehr Mollberg an dem taktischen Standort in der Nähe der Ammerlandmolkerei und der neu geplanten Bundesautobahn A 20 herausgefiltert. Um eine flächendeckende und ausreichende Brand-

¹ Die Gemeinde Wiefelstede hat das Ziel, im bebauten Gemeindegebiet innerhalb von 10 Minuten nach Notrufannahme der Feuerwehr mit einer Mindesteinsatzstärke von 9 Funktionen (im Additionsverfahren) und innerhalb von 15 Minuten nach Notrufannahme der Feuerwehr mit einer Mindesteinsatzstärke von 18 Funktionen mit einer auf das kritische Brand- oder Hilfeleistungsereignis ausgerichteten technischen Ausstattung einzusetzen, und das für 80 % aller Einsätze sicher zu stellen.

bekämpfung innerhalb des Gemeindegebietes sicherzustellen, plant die Gemeinde Wiefelstede daher den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Fahrzeughalle und Personalgebäude im Ortsteil Mollberg.

Der Standort liegt im nordwestlichen Kreuzungsbereich der „Oldenburger Landstraße“ und „Bekhauser Straße“.

In einer Standortanalyse aus dem Jahre 2023 wurde der geplante Standort, insbesondere unter der Berücksichtigung der Einhaltung der o.g. Schutzziele aus dem Feuerwehrbedarfsplan, untersucht. Bei der Standortuntersuchung ist sicherzustellen, dass der gewählte Standort sowohl personell als auch vom Abdeckungsbereich dieses Schutzziel planerisch gewährleistet.

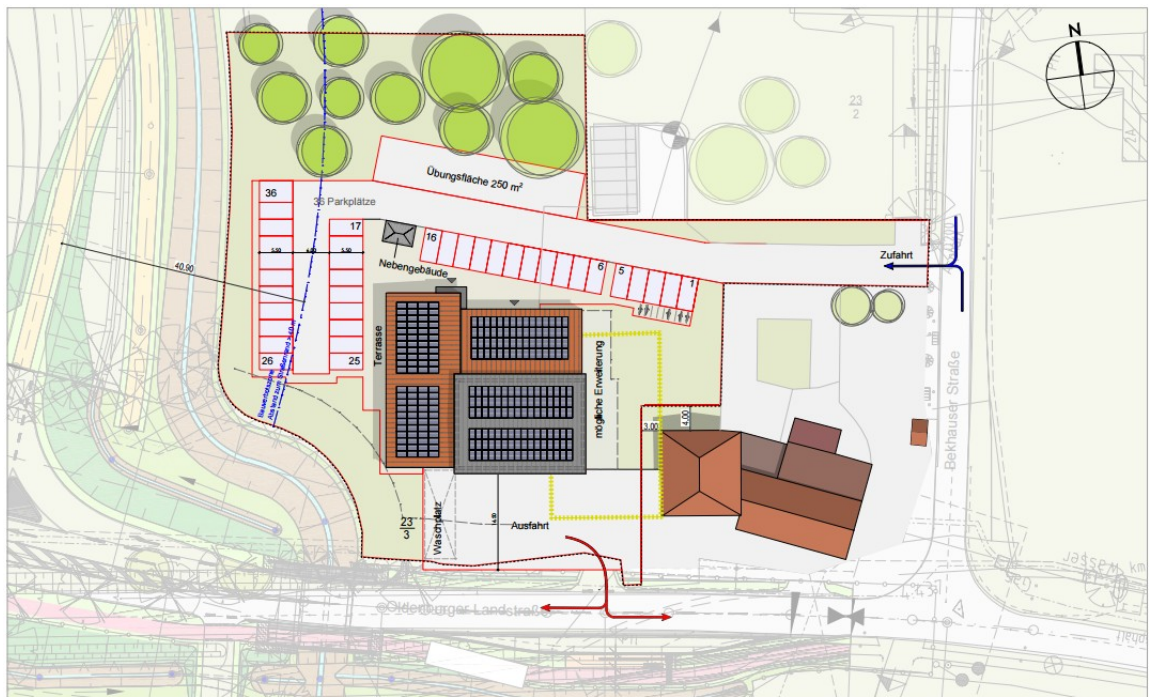
Im Ergebnis der Personenanalyse wurde nachgewiesen, dass bei der Verfügbarkeit der Einsatzkräfte keinerlei Probleme bestehen, eine Gruppenbesatzung innerhalb der Hilfsfrist sicherzustellen. Der Abdeckbereich wurde mittels einer Radienbewertung und Testfahrten geprüft.

Der von der Verwaltung herausgesuchte Standort erfüllt die Forderungen des Schutzziels der Gemeinde Wiefelstede. Aus Sicht des Gutachters ist der Standort für ein neues Feuerwehrhaus für die Feuerwehr Mollberg geeignet.

Die Gemeinde Wiefelstede hat auf Basis Ihrer Verpflichtung aus Paragraph 2 Absatz 1 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes eine Standortanalyse erarbeitet, welche eine erforderliche Beurteilung eines Feuerwehrstandortes vornimmt (siehe Anlage).

Im direkten Vergleich zwischen einem Neubau am Bestandsstandort und dem Neubau in Mollberg wurde in die Abwägung einbezogen, dass der Baubereich für das neue Objekt am alten Standort in vollem Umfang in einer Ausgleichfläche liegen würde, die doppelt zu kompensieren wäre. Ferner wäre die Baustellenzufahrt durch die Ausgleichsfläche und den Sportplatz herzurichten, was zu zusätzlichen Rodungen und Wiederanpflanzungen führen würde. Letztlich ist mit Blick in die Zukunft gerichtet, die Feuerwehr Mollberg an dem Standort Dringenburger Krug besser zu organisieren.

Hinsichtlich der Raumplanung einschließlich der Fahrzeughalle wurde bei der Planung auf die künftigen Anforderungen der Feuerwehr Mollberg abgestellt, jedoch auch gewisse Reserven eingeplant. Die Anordnung der Gebäudeteile wurde so gewählt, dass auch künftig eine heute nicht absehbare Entwicklung baulich realisiert werden kann, der Standort somit aus heutiger Sicht nachhaltig und zukunftssicher gestaltet und ausgestattet werden kann.



Neubau Feuerwehr Mollberg
Lageplan - 1:500 - Oldenburger Landstr. 3



4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 145. Änderung des Flächennutzungsplanes bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung der vorliegenden 145. Änderung des Flächennutzungsplanes den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

4.2.1 Geruchsmissionen

In nächster Umgebung befinden sich mehrere Hofstellen. Eine immissionsschutzfachlich relevante Tierhaltung wird innerhalb des Plangebietes, bzw. in den direkt angrenzenden Gebäuden nicht mehr betrieben. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung

ist nicht vorgesehen. Die östlich angrenzenden Gebäude dienen derzeit der Unterbringung von Geflüchteten. Eine Verlagerung der Nutzung hin zu einem alternativen Standort ist jedoch angedacht.

Bei der Betrachtung der Gesamtimmissionssituation sind innerhalb des Plangebietes keine Geruchsimmissionen zu erwarten, die im Sinne des § 3 BImSchG Abs. 1 eine erhebliche Belästigung darstellen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Im Zuge der nahgelagerten Vorhabenplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

4.4 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden städtebaulichen Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Höfe führen.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.6 Altablagerungen / Altstandorte

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen

4.7 Belang Kampfmittel

Zum jetzigen Zeitpunkt kann seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover –

Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Seitens der Gemeinde Wiefelstede sind keine Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunitionen in diesem Bereich bekannt. Die Schwerpunkte für Bombenabwürfe lagen in deutlich dichter besiedelten Bereichen des Gemeindegebietes. Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde bislang nicht vor. Somit besteht aus planungsrechtlicher Sicht kein begründeter Anlass für weitere Untersuchungen wie Luftbildauswertung etc.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

4.8 Belange des Abfallrechtes

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ammerland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“).

4.9 Belang Ortsbild

Das Ortsbild in der Außenbereichslage ist geprägt durch kleinteilige Siedlungshäuser und Hofstellen mit größeren Wohn-Wirtschaftsgebäuden. Das geplante Vorhaben wird zwar das bisherige Ortsbild verändern, jedoch aufgrund der Vorprägung und der planfestgestellten Autobahn A 20 mit seiner direkt angrenzenden Auf- und Abfahrt nicht zu einer wesentlichen Überformung führen. Aufgrund der teils großflächigen Hofstrukturen in der Umgebung wird ein Feuerwehrgebäude sich in die bauliche Struktur einfügen. Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung der Freifläche verändern, jedoch über das unmittelbare Plangebiet hinaus nicht erheblich beeinträchtigt.

4.10 Belang Entwässerung

Die Entwässerungsplanung ist nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, bzw. im Rahmen der Genehmigungsplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf dem Feuerwehrgelände (Dach- und Verkehrsflächen) soll künftig über ein entsprechend dimensioniertes Regenwasser-Kanalsystem in das Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet und von dort gedrosselt in einen Grenzgraben mit Anschluss an die Vorflut abgegeben werden.

4.11 Belang Verkehr

4.11.1 Erschließung

Das Plangebiet verfügt dank seiner Konzeption über eine räumlich getrennte Zufahrt und Abfahrt für die Einsatzkräfte in Bezug auf die Aus- und wieder Einfahrt im Einsatzfall.

Die Zufahrt für die privaten PKW erfolgt über die „Bekhauser Straße“ von osten kommend. Die Parkplätze befinden sich im nördlichen Plangebiet.

Im Einsatzfall fahren die Einsatzfahrzeuge nach Süden aus der Fahrzeughalle auf die „Oldenburger Landstraße“ von welcher Sie auch zurückkehren.

4.11.2 Notwendige Einstellplätze

Die laut § 47 Abs. 1 Satz 1 Niedersächsischer Bauordnung notwendigen Einstellplätze für PKW sind im Zuge der Planung durch den Eigentümer innerhalb des Änderungsbereichs nachzuweisen. Nach dem Vorhabenplan sind 36 Einstellplätze vorgesehen.

4.12 Belang Leitungsverläufe

Entlang der „Oldenburger Landstraße“ liegen mehrere Leitungen, die teilweise auch auf dem Änderungsbereich verlaufen oder nach der Umlegung im Zuge der Ausbauplanung der A 20 verlaufen werden.

Soweit möglich findet eine Sicherung der Leitungsverläufe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung statt. Jedoch ist insbesondere eine Berücksichtigung im Rahmen der Genehmigungsplanung vorzunehmen.

4.13 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

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

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

Die Gemeinde Wiefelstede hat daher analysiert, inwieweit alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass für die geplante Nutzung andere Standorte innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde nicht in Frage kommen, bzw. nicht für die Entwicklung ausreichend sind. Daher wird der Belang des Erhalts landwirtschaftlicher Nutzflächen im Außenbereich dem Belang zur Schaffung einer flächendeckenden Sicherheit zur Brandbekämpfung zurückgestellt.

4.14 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am

30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung NBauO gelten fortan verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

5.0 INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung des Feuerwehrstandortes in Mollberg geschaffen.

Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird innerhalb der 145. Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt.

Zusätzlich befinden sich als Informelle Darstellung die bestehenden und zukünftig geplanten, unterirdischen Leitungsverläufe/ Leitungskorridor innerhalb der Darstellung um eine spätere Sicherung der Übernahme sicherzustellen (Trinkwasserleitung, mehrere Fernmeldekabel und Stromleitungen).

Übernommen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde erfolgt die Darstellung der Fläche als "Vorranggebiet für die Wassergewinnung".

6.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich gelegene „Oldenburger Landstraße“ und die östlich angrenzende „Bekhauser Straße“.

• ÖPNV

Das Plangebiet ist durch mehrere direkt angrenzenden Bushaltestellen an die übergeordneten Orte angeschlossen:

An der „Oldenburger Straße“ und der „Bekhauser Straße“ befinden sich die Haltestellen „Dringenburg Bekhauser Straße“ mit den Linien 330, 338, 349 und 331. Diese bieten die Möglichkeit der Verbindung Richtung Conneforde, Sohle, Rastede, Wiefelstede und Oldenburg Drielake,

• Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Ammerland durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Planung
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 145. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:



**Diekmann •
Mosebach
& Partner**

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de