

Beschlussvorlage
24/1618-03
öffentlich

Stadt Westerstede
Der Bürgermeister

Gesehen:
Kämmerer _____ Allg. Vertr. _____ BGM _____

Betreff
**142. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 133
Garnholt, Garnholterdamm, mit örtlichen Bauvorschriften - Abwägung -
Feststellungs- und Satzungsbeschluss**

<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 05.02.2026
<i>Sachbearbeitung:</i> Stefan Hots	
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Bauausschuss ()	24.02.2026	Ö
Verwaltungsausschuss ()	10.03.2026	N
Rat der Stadt Westerstede ()	17.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag:

Den Verfahrens- und Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt und die 142. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht aufgrund des § 2 Absatz 1 BauGB und § 58 NKomVG festgestellt.

Den Verfahrens- und Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt und der Bebauungsplan Nr. 133 Garnholt, Garnholterdamm, mit örtlichen Bauvorschriften - aufgrund der §§ 2 und 10 BauGB sowie der §§ 10 und 58 NKomVG in der jeweils zurzeit geltenden Fassung nebst Begründung und Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:

Das Verfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB des oben genannten Bauleitplanverfahrens wurde vom 20.01.2026 bis einschließlich zum 20.02.2026 durchgeführt. Hierüber sind auch die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Stellungnahme nach § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert worden.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wird das Planungsbüro NWP, Oldenburg, eine Tabelle mit Verfahrens- und Abwägungsvorschlägen erstellen, die kurzfristig nach Fristende nachgereicht wird. Die Beschlussvorlage wird ggf. ergänzt.

Ergänzung, 20.02.2026:

Die vorläufige Tabelle mit Verfahrens- und Abwägungsvorschlägen (Stand 19.02.2026) wurde nachgereicht.

Mit Stand zum 19.02.2026 sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürger eingegangen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben lediglich klarstellende Ergänzungen in den Begründungen zur Folge.

Ergänzung 24.02.2026

Es sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.

Die endgültige Tabelle mit Verfahrens- und Abwägungsvorschlägen ist nunmehr beigelegt.

Ergänzung 13.03.2026

Die endgültigen Planzeichnungen und Begründungen inkl. Markierungen und Nennung der Kompensationsfläche wurde beigelegt.

Der Rat wird gebeten, den Abwägungsvorschlägen zuzustimmen und das Aufstellungsverfahren durch Feststellungsbeschluss (FNP-Änderung) und durch Satzungsbeschluss (Bebauungsplan) zum Abschluss zu bringen.



(Geltungsbereich)

Finanzielle Auswirkungen:

Investitionen			Auswirkungen Ergebnishaushalt	
Einzahlungen (+) / Auszahlungen (-)	Haushaltsjahr 2026	Gesamtinvestition €-	Erträge (+)/ Aufwendungen (-)	€-
Planungskosten			Abschreibungen	
Anschaffungs-/ Herstellungskosten			Personalaufwand	
			Unterhaltungsaufwand	
Zuwendungen			Betriebsaufwand	
Zuwendungen			Auflösungserträge	
			Entgelte/Gebühren	
			Lfd. Zuwendungen	
Gesamtsumme			Gesamtsumme	

Entsprechende Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:

Ja ☐ Nein ☐

Die Kostenträgerin ist die Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Investitionsmaßnahme:	
Produkt:	

Anlagen:

Tabelle mit Verfahrens- und Abwägungsvorschlägen

134. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung und Begründung mit Markierungen und Nennung der Kompensationsfläche (nachgereicht 13.03.2026)

Bebauungsplan Nr. 133 Garnholt, Garnholterdamm, mit örtlichen Bauvorschriften, Planzeichnung und Begründung mit Markierungen und Nennung der Kompensationsfläche (nachgereicht 13.03.2026)

Unterschrift Amtsleiter

Stadt Westerstede
Bebauungsplan Nr. 133 „Garnholt, Garnholterdamm“
142. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
 § 4 Abs. 2 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1a	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 18.02.2026 Zum BP 133	Zum Planentwurf werden keine Anregungen aus raumordnerischer Sicht vorgetragen. Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Anregungen: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 der Stadt Westerstede bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken. Das Geruchsimmissionsgutachten zeigt auf, dass im Plangebiet Geruchsimmissionen im Bereich von 5 bis 6 % der Jahresstunden erreicht werden. Für Dorfgebiete, hierzu zählt auch das dörfliche Wohngebiet, gelten für Tierhaltungsanlagen zulässige Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden. Diese werden hier sicher eingehalten. Aufgrund der Hochsetzung auf ein dörfliches Wohngebiet erfolgt keine Verschärfung von Immissionsanforderungen umliegender Betriebe und Anlagen. Die Verkehrslärmsituation in Verbindung mit den zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen kann zu erhöhten Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen führen. Die architektonische Selbsthilfe in Verbindung mit erhöhtem Abstand hilft bereits. Eine Bewertung kann daher nur im Einzelfall im späteren Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden. Einer Festsetzung bedarf es nach hiesiger Einschätzung nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Geruchssituation werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Lärmsituation werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Die untere Wasserbehörde hat folgende Anregungen: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen der weiteren Planung ist ein Entwässerungskonzept für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zu erstellen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Entsprechend sind wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster o.ä. zu verwenden. Die untere Naturschutzbehörde hat folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken: In der Planzeichnung ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sollte davon abgesehen werden, diese Fläche in die Bilanzierung des Kompensationserfordernisses mit einzubeziehen und festzusetzen. Die Erfahrungen zeigen, dass Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Bebauungsplänen auf Grundstücken Dritter selten umgesetzt werden und somit nicht zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft beitragen. Stattdessen werden diese in der Regel intensiv gärtnerisch genutzt. Es ist darzustellen, wo der übrige Bedarf an Kompensation erbracht wird.	Zur schadlosen Oberflächenentwässerung ist folgendes Konzept vorgesehen: Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Löschteich, der künftig auch zur Regenrückhaltung genutzt wird und insofern eine Doppelnutzung erfährt. Es ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücke in einer Sammelleitung innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken zu leiten. Weiterhin wird, um einen sicheren Abfluss über dieses Grabensystem zu gewährleisten, eine Aufreinigung der Gräben vom Plangebiet bis zur Otterbäke erforderlich. Zudem müssen bestehende Durchlässe auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden. Dies wird im Zuge der Ausbauplanung weiter konkretisiert und weiter mit den Fachbehörden – Ammerländer Wasseracht und Untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland, abgestimmt sowie die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge gestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 in den allgemeinen Wohngebieten ist die Versiegelungsrate zuzüglich der Überschreitungen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten etc. (50 vom Hundert) auf 37,5 % des Baugrundstücks begrenzt. Zudem ist durch eine örtliche Bauvorschrift die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien im Straßenrandbereich ausgeschlossen. Für Carports, Garagen und Nebenanlagen sind ab einer Größe von 30 m² Gründächer vorgeschrieben. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Das Pflanzgebot bleibt in der Bilanzierung enthalten. Der Pflanzstreifen soll eine Einbindung der künftigen Baugrundstücke in das Landschaftsbild sichern und ist daher entsprechend umzusetzen. Die Stadt behält sich vor, gemäß § 178 BauB den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Der Kompensationsnachweis erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Im Rahmen der Bilanzierung ist im Bestand die Strauch-Baum-Wallhecke mit 148m² angegeben. In der Planung sind für den Erhalt 490m² berechnet. Es ist zu erläutern, wie diese Differenz zu Stande kommt. Das Schul- und Kulturamt - Sachgebiet ÖPNV - hat folgende Anregungen: In der "Begründung mit Umweltbericht" werden auf der Seite 11 die Verkehrsbelange dargestellt. Dort wird berichtet, dass in ca. 300 Meter Entfernung die Haltestelle "Garnholterdamm Nr. 42" liegt. In der Schülerbeförderung besteht das Problem, dass, in Ermangelung einer ausreichend großen Wendemöglichkeit für Busse, ein Kleinbus einen Zubringerdienst zwischen der Haltestelle "Garnholterdamm Nr. 42" und der Haltestelle "Garnholt, Heidtmann" fährt. Dieser Kleinbus macht eine Leerfahrt von Westerstede von ca. 20 Kilometer (Hin und zurück), um Kinder ca. 1,5 km von einer zur anderen Haltestelle zu bringen. Derzeit fährt der Bus 6 x am Tag. Das ist einerseits sehr unwirtschaftlich und andererseits müssen die Kinder umsteigen. Bisläng konnte noch keine gute Lösung gefunden werden. Im Zuge des Bebauungsplans wäre es wünschenswert, wenn in dem Plangebiet eine ausreichend große Wendemöglichkeit vorgesehen werden könnte bzw. das Plangebiet entsprechend vergrößert werden könnte. Die untere Denkmalschutzbehörde hat folgende Anregungen: Aus Sicht des baulichen Denkmalschutzes bestehen keine Bedenken. In Bezug auf mögliche Bodenfunde ist die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Archäologie, maßgeblich. Das Straßenverkehrsamt und der Abfallwirtschaftsbetrieb haben keine bzw. keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.	In der Bilanzierung wurden die vorhandenen, vor Ort eingemessenen Wallhecken mit einem, dem Aufmaß entsprechenden Flächenumfang von 148 m² in den Bestand eingestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Schutzstatus aufgehoben und durch ein Erhaltungsgebot ersetzt. In das Erhaltungsgebot wurden randliche Schutzstreifen berücksichtigt, sodass sich eine Flächengröße von 490 m² ergibt. Die Hinweise zur ÖPNV Versorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Im Plangebiet sind keine Flächenkapazitäten für eine Wendeanlage vorhanden. Die ÖPNV-Versorgung ist außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens zu regeln. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Entsprechend der dortigen Anregungen wird die Begründung um Aussagen zum Umgang mit Bodenfunden ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen folgende Anregungen: Die erstmalige verbindliche Bauleitplanung mit Festsetzung von dörflichen Wohngebieten in einer Außenbereichslage im Ortsteil Garnholt fernab derart beplanter Bereiche ist - insbesondere vor dem Hintergrund sämtlicher benötigter Infrastrukturen - mit einer besonderen eigenen planerischen Verantwortung der Stadt Westerstede verbunden. Im Kapitel 3 der Begründung ist die städtebauliche Rechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB vor dem Hintergrund, aus welchen Gründen von einer Außenbereichssatzung abgesehen wurde, noch nicht dokumentiert worden. Bislang ist lediglich dem Dokument zur Abwägung/Beschlussempfehlung zu dieser verbindlichen Bauleitplanung die vage Aussage zu entnehmen, dass von der Ausweisung einer Außenbereichssatzung abgesehen wird, da die Kriterien des § 35 Abs. 6 BauGB nicht vollumfänglich erfüllt würden. Des Weiteren sind der Begründung hinsichtlich der Festsetzung von dörflichen Wohngebieten bislang noch keine Ausführungen zur Realisierbarkeit land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen - einer der beiden Hauptnutzungen gemäß § 5a BauNVO - bei Betrachtung der geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Fläche und zur Anzahl der Wohnungen, die zunächst auf die Errichtung von Wohngebäuden zu zielen scheinen, zu entnehmen. Eine Ergänzung der Begründung würde insoweit bessere Transparenz schaffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt legt ein hohes Gewicht auf die Schaffung von Baumöglichkeiten zur Sicherung der Eigenentwicklung in den dörflichen Ortsteilen. Daher will die Stadt mit dem Ankauf der Flächen und der Einleitung des Bauleitplanverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dörfliche Wohngrundstücke in Garnholt schaffen. So ist beabsichtigt, mit der vorliegenden Planung aktiv eine geordnete dörfliche Entwicklung herbeizuführen. Von der Ausweisung einer Außenbereichssatzung wird abgesehen, da die Kriterien des § 35 Abs. 6 BauGB nicht vollumfänglich erfüllt werden. Voraussetzung für die Abgrenzung einer Außenbereichssatzung ist das Vorhandensein von Wohnbebauung von einigem Gewicht. Auf der Westseite des Garnholterdamms sind nur zwei Gebäude vorhanden, sodass aus Sicht der Stadt dieses Kriterium nicht voll erfüllt ist. Zudem gibt der Bebauungsplan nach Prüfung der Belange des Immissionsschutzes, des Naturschutzes und der gesicherten Erschließung ein weitergehendes Baurecht als eine Außenbereichssatzung, die inhaltlich regelt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. In der Satzung können zwar auch nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden, der Bauungsplan ermöglicht jedoch konkretere Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Einbindung künftiger Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Erhalt der wertgebenden Gehölzstrukturen. Die Baugebietskategorie „dörfliches Wohngebiet“ wurde zur Erleichterung des Ziels der Mobilisierung von Bauland eingeführt. Mit ihr soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtert werden, indem in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll. Eine ausdrücklich gleichgewichtige Nutzungsmischung ist nach dem Wortlaut der BauNVO nicht erforderlich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen. Die Aussage im Kapitel 3 der Begründung, ein 40 m breiter Streifen einer landwirtschaftlichen Nutzfläche entlang des Garnholterdammes werde zu einer Wohnbaufläche umgewandelt, sollte entsprechend der im Entwurfsstadium veränderten Planung, auf Ebene der parallelen vorbereitenden Bauleitplanung eine gemischte Baufläche darzustellen, aktualisiert werden. Entsprechende Aktualisierungen sollten auch im Kapitel 4 der Begründung vorgenommen werden. Die städtebaulichen Übersichtsdaten und die Daten zum Verfahrensablauf (Kapitel 7.7, 7.8) passen systematisch nicht in das Kapitel 7 der Begründung, da dieses Kapitel sich mit den örtlichen Bauvorschriften befasst. Entgegen dem Dokument zur Abwägung/Beschlussempfehlung zu dieser verbindlichen Bauleitplanung ist dieser schon einmal gegebene Hinweis nicht berücksichtigt worden und die Begründung nicht redaktionell angepasst worden.	Ziel der Planung ist eine bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der dörflichen Strukturen in Garnholt, die neben der Wohnnutzung auch durch landwirtschaftliche Hofstellen sowie durch Gartenbaubetriebe geprägt sind. Daher ist die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes mit geringerem Schutzanspruch als allgemeines Wohngebiet, welches dörfliche Landwirtschaft als Nebenerwerb und nicht störendes Gewerbe zulässt, aus Sicht der Stadt gerechtfertigt und zielführend. Zur Umsetzung der Planungsziele werden die Grundstücke so parzelliert, dass die Grundstücksgrößen von mindestens 880 m² entstehen. Mit diesen großen Grundstücken und Einzelbauteppichen sind die Voraussetzungen für die Umsetzung des dörflichen Wohngebietes und seiner gebietsprägenden Nutzungen und Merkmale gegeben. Unterstützt wird dieses durch Festsetzungen zur landschaftsgerechten Einbindung. Keine der vorgesehenen Hauptnutzungen wird aktiv durch die Festsetzungen verdrängt. Die Stadt Westerstede ist der Auffassung, dass der Gebietscharakter des dörflichen Wohngebietes gewahrt ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hierzu ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt. Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Im Kapitel 2.3.2 des Umweltberichts sollte ein kleiner Rechenfehler korrigiert werden (die Summe aus dem Kompensationsbedarf von 1.228 Flächenwerteinheiten und dem zusätzlichen Kompensationsbedarf von 276 Flächenwerteinheiten ergibt rechnerisch einen Kompensationsbedarf von 1.504 Flächenwerteinheiten). In der textlichen Festsetzung Nr. 1 und in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 (1) finden sich Grammatikfehler. Eine redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.	Der Hinweis wird beachtet, der Umweltbericht wird angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung und die örtlichen Bauvorschriften werden redaktionell angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1b	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 18.02.2025 Zur FNPÄ 142	Die erstmalige Darstellung einer gemischten Baufläche in einer Außenbereichsfläche im Ortsteil Garnholt fernab derart beplanter Bereiche ist - insbesondere vor dem Hintergrund sämtlicher benötigter Infrastrukturen - mit einer besonderen eigenen planerischen Verantwortung der Stadt Westerstede verbunden. Aus fachbehördlicher Sicht wird auf die Stellungnahme zum parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren verwiesen. Im Kapitel 5.2 auf Seite 14 der Begründung werden wasserwirtschaftliche Belange dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege zugeordnet. Die Begründung ist insofern zu überarbeiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt legt ein hohes Gewicht auf die Schaffung von Baumöglichkeiten zur Sicherung der Eigenentwicklung in den dörflichen Ortsteilen. Daher will die Stadt mit dem Ankauf der Flächen und der Einleitung des Bauleitplanverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des B-Planes 133 verwiesen. Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird angepasst.
2	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 04.02.2026 Zum BP 133 und zur FNPÄ 142	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Die Hinweise zur Baugrunderforschung werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001). Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS-Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Hinweise zu den möglichen Ausgleichs- und Kompensationsflächen werden beachtet.
3	Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 12.02.2026 Zum BP 133 und zur FNPÄ 142	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu den Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Der Hinweis auf die Meldepflicht ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten. Dieser sollte jedoch auch in der Begründung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes (unter Punkt 4.4) ergänzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.

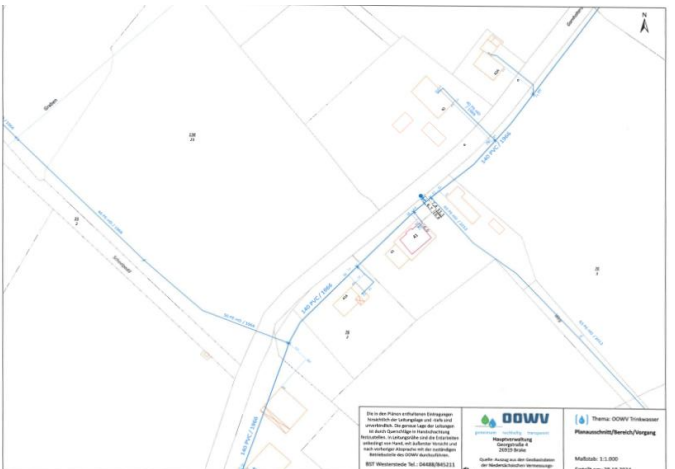
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 19.01.2026 Zum BP 133 und zur FNPÄ 142	In unserer Stellungnahme vom 18.11.2024 -AP-LW-AWN/R4/11/24/ASc haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten. Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen. Stellungnahme vom 18.11.2024 Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Hausanschlussleitung aus dem Jahre 1966 im Bereich der Straße „Schoolpadd“. Es wird eine Verlegung der Leitung angestrebt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	Versorgungssicherheit Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Westerstede durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1. <u>Versorgungsdruck</u> Aktuell reicht der minimale Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 aus, um die geplante Bebauung druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. <u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Stadt Westerstede obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Der nächstgelegene bestehende Hydrant ist die Nr. 023038 ca. auf Höhe des Garnholter Damm 41. Dieser Hydrant kann bei Einzelentnahme voraussichtlich 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bereitstellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Vorsorgender Grundwasserschutz Ziel der Änderungen ist die „Bereitstellung von ortstypischen Baugrundstücken für die Eigenentwicklung im Ortsteil Garnholt.“ Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Plangebiet liegt im Wassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Westerstede. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 5,5 km südwestlich des Plangebietes. Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die von Änderungen der Flächennutzungen oder baulichen Maßnahmen ausgehen können, ergeben sich sowohl während der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen, Gebäude, Anlagen, Straßen und Wege usw. Wir weisen darauf hin, dass insbesondere während der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen ein erhöhtes Gefährdungspotential für das Grundwasser besteht, das sich aus den folgenden Punkten ergibt: • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugrube durch den Baustellenbetrieb • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung und das Ausheben von Gräben • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Treib- und Schmierstoffe für Baufahrzeuge und -maschinen) • erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag im Falle von Havarien bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt. Zudem ist bereits ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen worden. Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihre Beachtung hat im Rahmen der Bauausführung zu erfolgen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Auch aus der späteren Nutzung des geplanten Vorhabens können sich Gefährdungspotentiale für das Grundwasser ergeben: • Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 — 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen, • erhöhtes Verkehrsaufkommen durch den Abschluss des Vorhabens kann zu vermehrten Emissionen von wassergefährdenden Stoffen führen (z.B. Tropfverluste bei undichten Kfz-Motoren), • Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern, • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe im Wohn- bzw. „Dorfgebiet“ (z. B. Heizöllagerung, Verwendung wassergefährdender Stoffe durch Hobbygärtner und -bastler, (private) Kfz-Wartung und -reparatur, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche), • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und • Pflanzenschutzmitteln in den Gärten und Grünflächen, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens) erhöhen das Risiko der Verlagerung von Nährstoffen und Pflanzenschutzmittelrückständen in das Grundwasser erheblich, Sollte der Bau der Wohnhäuser - wie geplant - stattfinden, sollten die zukünftigen Bewohner*innen über die sensible Lage der Grundstücke innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes informiert werden.	Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird um einen Hinweis auf die Lage innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebiet ergänzt. Die damit einhergehenden Nutzungsbeschränkungen gemäß § 2 Abs. 1 SchuVO (Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten) sind einzuhalten. Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird um einen Hinweis auf die Lage innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebiet ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen: - Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, - Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“, - Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AWSV), - Anwendung der RiStWaG. Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2021) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper unserer Betriebsstelle Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an. Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.	Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Sowie im weiteren Verlauf der Nutzung der Grundstücke. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung um die genannten Verweise. Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV		Die Anlage wird beachtet.. Es wird eine Verlegung der Leitung angestrebt.
5	Ammerländer Wasser- acht An der Krömerei 6a 26655 Westerstede 20.01.2026 Zum BP 133 und zur FNPÄ 142	Mit Schreiben vom 19.01.2026 bitten Sie um Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung. Die Ammerländer Wasseracht (AWA) kommt dieser Bitte wie folgt gerne nach: Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Verbandsgewässers III. Ordnung Wasserzug-Nr. 5.02.05. Ausweisungen von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen führen i.d.R. zu vermehrten und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen, die bei ungedrosselter Einleitung in Gewässer wesentlich zu einer Verschärfung des Abflusses beitragen. Das Gebiet entwässert über Anliegergräben III. Ordnung (keine Verbandsgewässer) in das verbandliche Gewässersystem. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Verbandsgewässers III. Ordnung mit Wasserzug Nr. 5.02.03 und des sich anschließenden Vorfluters II. Ordnung „Otterbäke“ (Wasserzug-Nr. 5.02) ist begrenzt. Eine weitere Verschärfung der Abflusssituation durch die geplante Bebauungsplanung ist auszuschließen.	Der Hinweis zum Einzugsbereich wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Entwässerungssituation wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Leistungsfähigkeit des Gewässers wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	Die Einleitung von Niederschlagswasser stellt neben dem Eingriff in den quantitativen Wasserhaushalt auch eine stoffliche Belastung der Gewässer dar. Es wird empfohlen, aus Gründen des Gewässerschutzes eine nach dem Stand der Technik mögliche Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen. Berührungspunkte zwischen dem Plangebiet und Gewässern der AWA sind ansonsten nicht gegeben. Die satzungsgemäßen Abstandsvorgaben sind hier insofern nicht relevant. Schadensersatzansprüche Dritter, die infolge der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 133 entstehen, gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. dessen Rechtsnachfolgers. Bei Beachtung o.g. Hinweise bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Westerstede seitens der Ammerländer Wasseracht keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Abstimmungen zum Entwässerungskonzept steht die AWA gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	EWE Netz GmbH Cloppenburg Str. 302 26133 Oldenburg 26.01.2026 Zum BP 133 und zur FNPÄ 142	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.	Die nebenstehenden Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz	In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.	Die nebenstehenden Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
7	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 23.01.2026 Zum BP 133	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen	Die nebenstehenden Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Vodafone GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 17.02.2026 Zum BP 133	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.01.2026. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Die nebenstehenden Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Bundesnetzagentur mit Schreiben vom 19.01.2026
2. Avacon mit Schreiben vom 21.01.2026
3. Vodafone GmbH mit Schreiben vom 17.02.2026

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Nach § 3 (2) BauGB	Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurden keine Hinweise oder Anregungen aus der Öffentlichkeit abgegeben.	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Westerstede diesen Bebauungsplan Nr. 133 „Garnholt, Garnholter Damm“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Westerstede, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2024  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.06.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Westerstede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Westerstede, den

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Westerstede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 133 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Westerstede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Westerstede hat den Bebauungsplan Nr. 133 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westerstede, den

Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplanes Nr. 133 der Stadt Westerstede wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Westerstede im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Westerstede, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Westerstede ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 133 ist damit am in Kraft getreten.

Westerstede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

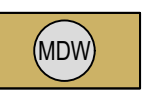
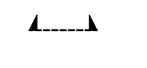
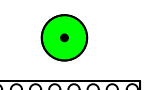
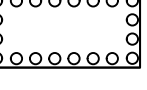
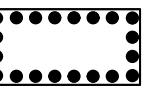
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 133 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 133 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

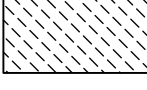
Westerstede, den

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Es gilt die BauNVO 2017

PLANZEICHENERKLÄRUNG		
1.	Art der baulichen Nutzung	
	Dörfliche Wohngebiete	
2.	Maß der baulichen Nutzung	
0,25	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH 9,0m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH=Firsthöhe	
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	nur Einzelhäuser zulässig	
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	überbaubare Fläche	
	nicht überbaubare Fläche	
6.	Verkehrsflächen	
	Ein- und Ausfahrtbereich	
9.	Grünflächen	
	Private Grünfläche	
	Öffentliche Grünfläche	
RRB	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	zu erhaltender Baum	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	

15.	Sonstige Planzeichen
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Westerstede
	Kronentraufbereich - Flächen mit Nutzungseinschränkungen s. Textliche Festsetzung Nr. 5.(1)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen	
1.	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem dörflichen Wohngebiet (MDW) die folgenden allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem dörflichen Wohngebiet (MDW) die folgenden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: - Gartenbaubetriebe gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Tankstellen gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen in dem dörflichen Wohngebiet (MDW) auf 9,00 m festgesetzt. (2) Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte der Straße „Garnholterdamm“, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Obere Begrenzung der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches. (3) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes - an der Straßenseite nicht mehr als 0,30 m über der Erschließungsstraßenmitte der Straße „Garnholterdamm“ (nächstliegender Punkt zum Gebäude) liegen.
3.	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (1) Straßenseitig zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. (2) Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen müssen Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
4.	Anzahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Die Anzahl der Wohnungen im dörflichen Wohngebiet (MDW) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (1) Kronentraufbereich Innerhalb der Kronentraufbereiche des geschützten Landschaftsbestandteils sind bauliche Anlagen wie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen des Bodens, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. (2) Ausnahmsweise kann von der Festsetzung Nr. 5 Abs. 1 nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgewichen werden.																																																
6.	Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (1) In den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB zur Eingrünung des Plangebietes standortgerechte Gehölzpflanzungen umzusetzen. Zu verwenden sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher nachfolgender Pflanzliste. Ausfälle sind artgleich am Standort zu ersetzen. <table><thead><tr><th>Großkörnige Bäume</th><th>Sträucher/ niedere Bäume</th></tr></thead><tbody><tr><td>Spitzahorn</td><td>Acer platanoides</td></tr><tr><td>Sandbirke</td><td>Betula pendula</td></tr><tr><td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr><tr><td>Rotbuche</td><td>Fagus sylvatica</td></tr><tr><td>Stieleiche</td><td>Quercus robur</td></tr><tr><td></td><td>Feldahorn</td></tr><tr><td></td><td>Hasel</td></tr><tr><td></td><td>Weißdorn</td></tr><tr><td></td><td>Heckenkirsche</td></tr><tr><td></td><td>Schlehe</td></tr><tr><td></td><td>Faulbaum</td></tr><tr><td></td><td>Hundsrose</td></tr><tr><td></td><td>Eberesche</td></tr><tr><td></td><td>Schneeball</td></tr><tr><td></td><td>Acer campestre</td></tr><tr><td></td><td>Corylus avellana</td></tr><tr><td></td><td>Crataegus monogyna</td></tr><tr><td></td><td>Lonicera periclymenum</td></tr><tr><td></td><td>Prunus spinosa</td></tr><tr><td></td><td>Rhamnus frangula</td></tr><tr><td></td><td>Rosa canina</td></tr><tr><td></td><td>Sorbus aucuparia</td></tr><tr><td></td><td>Viburnum opulus</td></tr></tbody></table> (2) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	Großkörnige Bäume	Sträucher/ niedere Bäume	Spitzahorn	Acer platanoides	Sandbirke	Betula pendula	Hainbuche	Carpinus betulus	Rotbuche	Fagus sylvatica	Stieleiche	Quercus robur		Feldahorn		Hasel		Weißdorn		Heckenkirsche		Schlehe		Faulbaum		Hundsrose		Eberesche		Schneeball		Acer campestre		Corylus avellana		Crataegus monogyna		Lonicera periclymenum		Prunus spinosa		Rhamnus frangula		Rosa canina		Sorbus aucuparia		Viburnum opulus
Großkörnige Bäume	Sträucher/ niedere Bäume																																																
Spitzahorn	Acer platanoides																																																
Sandbirke	Betula pendula																																																
Hainbuche	Carpinus betulus																																																
Rotbuche	Fagus sylvatica																																																
Stieleiche	Quercus robur																																																
	Feldahorn																																																
	Hasel																																																
	Weißdorn																																																
	Heckenkirsche																																																
	Schlehe																																																
	Faulbaum																																																
	Hundsrose																																																
	Eberesche																																																
	Schneeball																																																
	Acer campestre																																																
	Corylus avellana																																																
	Crataegus monogyna																																																
	Lonicera periclymenum																																																
	Prunus spinosa																																																
	Rhamnus frangula																																																
	Rosa canina																																																
	Sorbus aucuparia																																																
	Viburnum opulus																																																
Örtliche Bauvorschriften 1. Geltungsbereich Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das dörfliche Wohngebiet. 2. Dachform (1) Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten (Dachgauben), müssen eine Neigung von mindestens 42° und dürfen höchstens 50° aufweisen und sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden, wobei die oberste Hälfte des Giebeldreiecks abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Unsymmetrische Dachneigungen sind unzulässig. (2) Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach bis max. 5° Dachneigung bzw. Pultdach bis max. 15° Dachneigung ausgeführt werden. 3. Dacheindeckung (1) Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig: - unglasierte Dachziegel in Rot- bis Rotbrauntönen, - unglasierte Dachziegel in Anthraztönen, - Materialien für die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenergie (Photovoltaik, Solarthermie). (2) Ausnahmsweise sind Reetdächer und Grasdächer zulässig. (3) Carports, Garagen und bauliche Nebenanlagen mit einem Flachdach sind ab einer Gesamtgröße von 30 m² mit einem Grunddach zu versehen. 4. Außenwände (1) Die Fassaden der Gebäude sind unter Verwendung von rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegeln als Sicht- oder Verblendmauerwerk herzustellen. (2) Ausnahmsweise darf für die Ausgestaltung der Giebelfassaden Holz verwendet werden. Zulässig sind maximal 30 % der Giebelansichtsfläche. (3) Ausnahmsweise dürfen die Fassaden von Nebenanlagen auch in Holz ausgeführt werden. 5. Farbtöne (1) Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbreister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. (2) Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbreister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. 6. Vorgartengestaltung (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke zwischen der Straße und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgarten) sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/ Grünflächen anzulegen. (2) Wasserundurchlässige Materialien wie Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind zwischen der Straße und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Zufahrten, Terrassen, Wegebeziehungen und Stellplatzflächen auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. 7. Einfriedigungen Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen (Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig. 8. Ausnahmen Ausnahmen von den Bauvorschriften sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas u.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen. 9. Ordnungswidrigkeit Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.																																																	
Hinweise Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.																																																	

Altablagerungen

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Gehölzschutz

Während der Bauphase sind zu erhalten bleibende Bäume und Gehölze bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind die Maßgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß §39 BNatSchG und die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Bauelfeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.
Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitats sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu dem Netzabschlusspunkt mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes „Westerstede“. Die Nutzungsbeschränkungen gemäß § 2 Abs. 1 SchuVO (Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten) sind einzuhalten. Zuständige Behörde ist der Landkreis Ammerland.

Stadt Westerstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 133

"Garnholt, Garnholter Damm"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2026

Endfassung

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

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

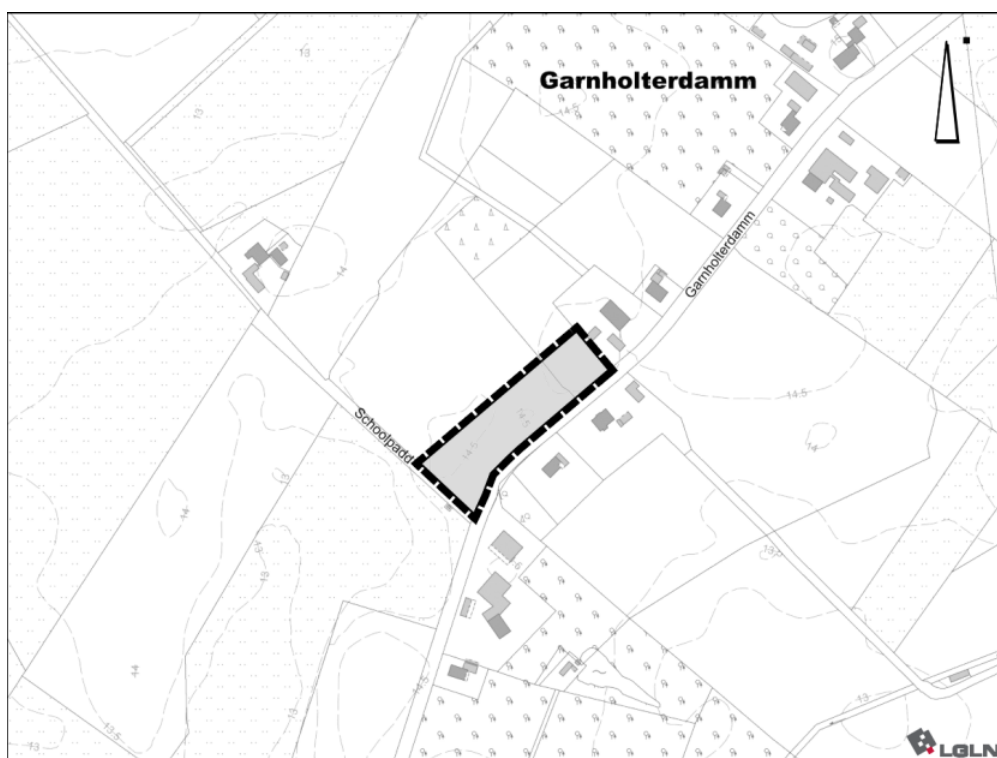




Bebauungsplan Nr. 133

„Garnholt, Garnholter Damm“

– mit örtlichen Bauvorschriften –



Stadt Westerstede
Landkreis Ammerland

März 2026

Endfassung

Begründung

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 Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
2 Kommunale Planungsgrundlagen	1
2.1 Flächennutzungsplan.....	1
2.2 Bebauungspläne.....	1
2.3 Dorferneuerungsplanung	1
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	2
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
4.1 Belange der Raumordnung.....	7
4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	8
4.3 Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.....	9
4.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	9
4.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	9
4.6 Belange der Landwirtschaft	10
4.7 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	11
4.8 Belange des Verkehrs.....	13
4.9 Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	13
4.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	13
4.11 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	14
4.12 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	14
5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	15
5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	15
5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	16
5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	20

5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	20
6	Inhalte des Bebauungsplanes	20
6.1	Art der baulichen Nutzung	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	22
6.3	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	23
6.4	Anzahl der Wohnungen	23
6.5	Grünflächen/ Grünordnungsmaßnahmen	23
7	Örtliche Bauvorschriften	24
7.1	Dachform	24
7.2	Dacheindeckung.....	24
7.3	Außenwände	25
7.4	Farbtöne.....	25
7.5	Einfriedungen.....	25
7.6	Ausnahmen	25
	Ergänzende Angaben	25
7.7	Städtebauliche Übersichtsdaten	25
7.8	Daten zum Verfahrensablauf	26
	Teil II: Umweltbericht	27
1	Einleitung	27
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	27
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	27
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	31
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	32
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	32
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	33
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	34
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
2.1.2	Fläche und Boden	35
2.1.3	Wasser	35
2.1.4	Klima und Luft	36
2.1.5	Landschaft	36
2.1.6	Mensch	36
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	37

2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	37
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	37
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	38
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	38
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	38
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	38
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	38
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	39
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	39
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	39
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	39
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	39
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	40
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	43
3	Zusätzliche Angaben	44
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	44
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	44
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	45
	Anhang zum Umweltbericht.....	46

Anlage:

Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Westerstede, Landwirtschafts-
kammer Niedersachsen, Dr. Norbert Biller, Oldenburg 21.01.2025

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt,
mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

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

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Westerstede hat die Absicht, im Ortsteil Garnholt ortstypische Baugrundstücke für die dörfliche Eigenentwicklung bereitzustellen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 133 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), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 umfasst einen 40 m breiten Streifen entlang des Garnholterdamms des Flurstücks 138/23, der Flur 22 der Gemarkung Westerstede im Ortsteil Garnholt und hat eine Größe von 6.805 m².

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in einer Außenbereichslage im Ortsteil Garnholt der Stadt Westerstede. Derzeit wird die Fläche des Plangebiets landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Südöstlich des Plangebietes verläuft die Straße „Garnholterdamm“. Angrenzend an die Straße befinden sich südöstlich des Plangebietes bereits Wohnbebauungen. Südwestlich wird das Plangebiet durch den Weg „Schoolpadd“ begrenzt. Im Norden liegt ebenfalls eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, ebenso wie im Nordwesten. In unmittelbarer Umgebung befindet sich im Nordwesten ebenfalls Wohnbebauung.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Westerstede enthält für den Geltungsbereich keine Darstellung. Die Fläche ist demnach der Landwirtschaft vorbehalten. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

2.2 Bebauungspläne

In näherer Umgebung befinden sich keine verbindlichen Bauleitplanungen.

2.3 Dorferneuerungsplanung

Die Ortsteile Garnholt, Gießelhorst und Hüllstede der Stadt Westerstede wurden in das Niedersächsische Programm zur Förderung der Dorferneuerung sowie in das niedersächsische Modellprojekt zur Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen als Beitrag zur

Vitalisierung der Ortskerne aufgenommen. Zweck der Förderung im Rahmen der Dorferneuerungsplanung ist, die ländlichen Räume als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturräume zu sichern und weiterzuentwickeln.

Vor dem Hintergrund der sich verändernden Rahmenbedingungen, insbesondere des sich abzeichnenden demografischen Wandels in den Dörfern, sind Maßnahmen zur Stabilisierung erforderlich. Von zentraler Bedeutung sind daher die Maßnahmen, die das Leben im Dorf attraktiv halten und das Gemeinschaftsleben stützen. Große Bedeutung haben auch einige Erschließungsmaßnahmen, wie die Herstellung eines Rad- und Fußweges am Garnholterdamm zur dorfgerechten Integration in das Ortsbild.

Die im Rahmen der Dorferneuerung aufgestellte Planung zur gestalterischen und funktionalen Neuordnung des Garnholterdamms sieht eine Straßeninstandsetzung (langfristig) und die Anlage eines Radweges (mittelfristig) vor. Die Gefährdung der Verkehrsteilnehmenden durch einen teils schwer einsehbaren Straßenverlauf, soll damit gesenkt werden. Auch der westlich an das Plangebiet angrenzende Schoolpad sollte laut Maßnahmenplan langfristig einer Sanierung unterzogen werden.

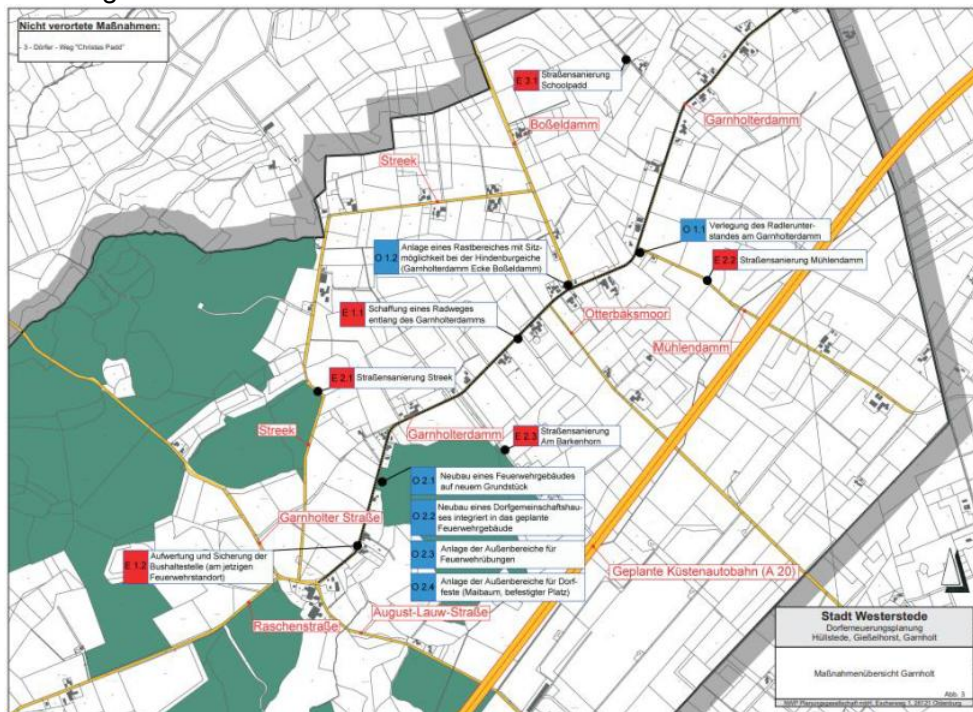


Abbildung 1: Maßnahmenplan Dorferneuerung

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Stadt Westerstede beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 für den Ortsteil Garnholt Bauplätze in einem ortsverträglichen Umfang zu schaffen. Es werden, insbesondere für die junge Bevölkerung, Bauplätze benötigt, um die Einwohnerzahl auch in den dörflich strukturierten Ortschaften zu erhalten. Hierfür hält es die Stadt Westerstede gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für erforderlich unter Berücksichtigung der örtlichen Strukturen Baugrundstücke in einem moderaten Umfang für die Eigenentwicklung auch in kleineren Ortschaften zur Verfügung zu stellen. Es haltet sich dabei um eine am notwendigen Bedarf orientierte Entwicklung als Teil einer gewachsenen ländlichen Struktur. Einzelne Vorhaben sollen sich dabei in die bestehenden Strukturen eingliedern, ohne diese zu überformen.

Der Geltungsbereich ist gemeinsam mit dem Landkreis Ammerland in einer Vorabstimmung festgelegt worden (vgl. Beschlussvorlage 24/1618). Zudem wird die Ausrichtung der Bauteppiche aus der örtlichen Baustruktur abgeleitet. Daher erfolgt die Ausweisung neuer Bauflächen nicht in einem für sich abgeschlossenen Baugebiet mit eigener Erschließung, sondern straßenbegleitend als Erweiterung der bereits vorhandenen Bebauung.

Die Stadt legt ein hohes Gewicht auf die Schaffung von Baumöglichkeiten zur Sicherung der Eigenentwicklung in den dörflichen Ortsteilen. Daher will die Stadt mit dem Ankauf der Flächen und der Einleitung des Bauleitplanverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dörfliche Wohngrundstücke in Garnholt schaffen. So ist beabsichtigt, mit der vorliegenden Planung aktiv eine geordnete dörfliche Entwicklung herbeizuführen und ein dörfliches Wohngebiet festzusetzen. Die Baugebietskategorie „dörfliches Wohngebiet“ wurde zur Erleichterung des Ziels der Mobilisierung von Bauland eingeführt. Mit ihr soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtert werden, indem in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll. Eine ausdrücklich gleichgewichtige Nutzungsmischung ist nach dem Wortlaut der BauNVO nicht erforderlich.

Im Plangebiet wird daher mit der Planung ein 40 m breiter Streifen einer landwirtschaftlichen Nutzfläche entlang des Garnholterdamms in eine gemischte Baufläche umgewandelt und ein dörfliches Wohngebiet (MDW) ausgewiesen. Dies entspricht der bisher gewachsenen Struktur und bietet zudem die Möglichkeit der Entwicklung dorftypischer Strukturen (z. B. land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen). Insgesamt werden hier 6 Baufelder mit einem ausreichenden Abstand zueinander geschaffen, auf denen Einfamilienhäuser entstehen können. Die Erschließung soll über Einzel- bzw. Doppelzufahrten vom Garnholterdamm erfolgen. Das westlichste Baufeld wird über den Schoolpadd erschlossen. Die bestehenden Grünstrukturen werden überwiegend gesichert. Die Planung fügt sich damit in die örtlichen Gegebenheiten ein. Um gleichzeitig einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, werden im Vergleich zur Bestandsbebauung kleinere Baufelder mit geringerem Abstand zueinander ausgewiesen, sodass weniger landwirtschaftliche Nutzfläche zur bedarfsorientierten Erweiterung der Baumöglichkeiten in Anspruch genommen werden muss. Zudem kann der bereits vorhandene Löschteich durch geeignete Maßnahmen die Funktion einer Regenrückhaltung für den Geltungsbereich übernehmen.

Ziel der Planung ist eine bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der dörflichen Strukturen in Garnholt, die neben der Wohnnutzung auch durch landwirtschaftliche Hofstellen sowie durch Gartenbaubetriebe geprägt sind. Daher ist die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes mit geringerem Schutzanspruch als allgemeines Wohngebiet, welches dörfliche Landwirtschaft als Nebenerwerb und nicht störendes Gewerbe zulässt, aus Sicht der Stadt gerechtfertigt und zielführend. Zur Umsetzung der Planungsziele werden die Grundstücke so parzelliert, dass die Grundstücksgrößen von mindestens 880 m² entstehen. Mit diesen großen Grundstücken und Einzelbauteppichen sind die Voraussetzungen für die Umsetzung des dörflichen Wohngebietes und seiner gebietsprägenden Nutzungen und Merkmale gegeben. Unterstützt wird dieses durch Festsetzungen zur landschaftsgerechten Einbindung. Keine der vorgesehenen Hauptnutzungen wird aktiv durch die Festsetzungen verdrängt. Die Stadt Westerstede ist der Auffassung, dass der Gebietscharakter des dörflichen Wohngebietes gewahrt ist.

Von der Ausweisung einer Außenbereichssatzung als alternatives Planungsinstrument wird hier abgesehen, da die Kriterien des § 35 Abs. 6 BauGB nicht vollumfänglich erfüllt werden. Voraussetzung für die Abgrenzung einer Außenbereichssatzung ist das Vorhandensein von Wohnbebauung von einigem Gewicht. Auf der Westseite des Garnholterdamms sind nur zwei Gebäude vorhanden, sodass aus Sicht der Stadt dieses Kriterium nicht voll erfüllt ist. Zudem

gibt der Bebauungsplan nach Prüfung der Belange des Immissionsschutzes, des Naturschutzes und der gesicherten Erschließung ein weitergehendes Baurecht als eine Außenbereichssatzung, die inhaltlich regelt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. In der Satzung können zwar auch nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden, der Bauungsplan ermöglicht jedoch konkretere Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Einbindung künftiger Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Erhalt der wertgebenden Gehölzstrukturen.

Der Flächennutzungsplan bedarf einer Änderung, damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die 142. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

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

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.2
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
siehe Kapitel 4.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke sind im dörflichen Wohngebiet allgemein zulässig. Die Belange werden damit hinreichend berücksichtigt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
siehe Kapitel 4.3

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: 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
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Anlagen für kirchliche Zwecke sind im dörflichen Wohngebiet zulässig. Der Belang wird daher hinreichend berücksichtigt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.5
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.5
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.2
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.4, 4.5, 4.6, 4.7
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.2, 4.7
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.12
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.5
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
siehe Kapitel 4.2, 4.5
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
siehe Kapitel 4.2

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
Mit der vorliegenden Planung soll ein dörfliches Wohngebiet innerhalb des Ortsteils der Stadt Westerstede geschaffen werden. Eine damit erzielte stabile Bewohnerschaft trägt auch zu einer stabilen wirtschaftlichen Lage innerhalb der Stadt bei.
b) der Land- und Forstwirtschaft,
siehe Kapitel 4.6
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
Der Belang ist durch die vorliegende Planung nicht direkt betroffen. Die Sicherstellung attraktiver Baumöglichkeiten kann positive Effekte auf den Arbeitsmarkt innerhalb der Stadt haben.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.7
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.7
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
Eine Überprüfung unter Zuhilfenahme des NIBIS Kartenservers (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/ , 10.11.2023) hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes keine Rohstoffvorkommen zu erwarten sind. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf mögliche Rohstoffvorkommen zu Tage treten, ist unverzüglich die zuständige Behörde der Stadt Westerstede zu informieren.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.8
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Mit der Erschließung neuer Baugrundstücke zu wohnbaulichen Zwecken werden keine militärischen Belange berührt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
Siehe Kapitel 4.9
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.10
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Anlagen für soziale Zwecke sind im dörflichen Wohngebiet allgemein zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Der Geltungsbereich befindet sich in einer Außenbereichslage. Umliegend sind landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Grünstrukturen vorhanden.

Betroffenheit
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.11
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.5
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.12

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland stellt für den Bereich des Plangebietes ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen, standortgebundener landwirtschaftlichen Ertragspotenziale dar. Zusätzlich wird in diesem Bereich ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt.

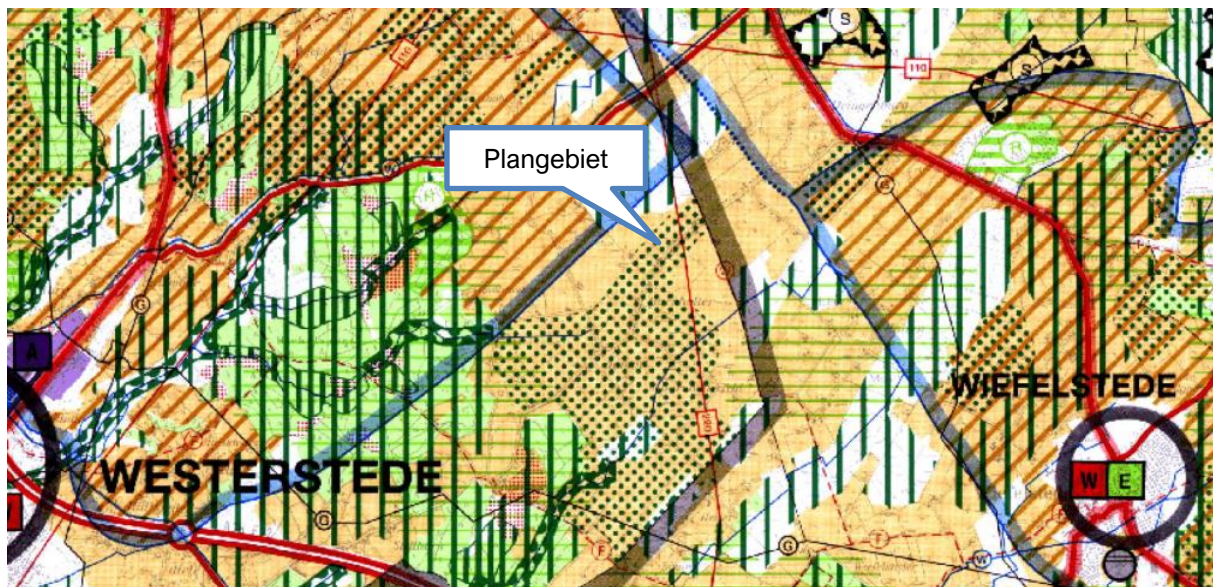


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP, Landkreis Ammerland (1996)

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel die Voraussetzungen zu schaffen, um bedarfsge- rechten Wohnraum innerhalb der bestehenden dörflichen Struktur zu ermöglichen. Hierfür wird die bestehende straßenbegleitende Bebauung entlang des Garnholterdamms entsprechend erweitert. Es erfolgt lediglich die Aufgabe eines 40 m breiten Streifens der landwirt- schaftlichen Nutzfläche. Die übrige Fläche kann weiterhin bewirtschaftet werden. Auch die be- stehenden Grünstrukturen werden überwiegend planerisch gesichert. Die Planung steht den Zielen der Raumplanung demnach nicht entgegen.

4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen.

Geruchsimmissionen

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die umliegende Bebauung erfährt daher durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung bereits jetzt Geruchs-, Staub-, und Lärmimmissionen.

Aus diesem Grund wurde ein Geruchsgutachten¹ beantragt indem die bestehenden Emissionsquellen bewertet wurden. Einer davon ist ein genehmigter, aber noch nicht gebauter Stall, für den keine Erweiterungen geplant sind. Der zweite Emittent ist durch die bestehende Wohnnutzung in seiner Entwicklung eingeschränkt, weshalb keine Erweiterungsabsichten abgefragt oder berücksichtigt wurden. Im Plangebiet liegen die belästigungsrelevanten Kenngrößen bei 5–6 %, was für ein dörfliches Wohngebiet als tolerierbar gilt. Die Planung ist daher mit der bestehenden Geruchssituation vereinbar.

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmsituation wird von der Stadt aufgrund der ländlichen Lage als unbedenklich eingestuft. Es erfolgte eine Verkehrslärmabschätzung in Abstimmung mit dem Landkreis. Nach einer ersten überschlägigen Berechnung ergeben sich für den Geltungsbereich 58,7 dB(A) tags/ 49,7 dB(A) nachts, mit der Annahme 1.100 Fahrbewegungen davon 20% Schwerlastverkehr, 100km/h Höchstgeschwindigkeit (in der Realität werden geringere Geschwindigkeiten dort gefahren). Damit liegen die ermittelten Werte unterhalb der Orientierungswerte für ein dörfliches Wohngebiet gemäß DIN 18005 Bbl 1: 2023-07 (60 dB tags/ 50 dB nachts).

Des Weiteren werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand zur Straße „Garnholterdamm“ geplant. Es wird auf eine architektonische Selbsthilfe verwiesen.

Gewerbelärm

Durch die landwirtschaftlichen Betriebe sowie die nahelegende Baumschule kann es temporär aufgrund saisonaler Arbeiten (z. B. Ernte) zu höheren auf das Plangebiet einwirkende Immissionen kommen. Durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets ergeben sich keine erhöhten Schutzansprüche im Vergleich zu Bestandsbebauung.

Kampfmittel

Dem Landkreis Ammerland und der Stadt Westerstede sind keine Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereichs sowie in unmittelbarer Nähe bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel entstehen, ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Altlasten

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (Stand: 16.09.202) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Nähe keine Altlasten (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

¹ Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Westerstede, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Dr. Norbert Biller, Oldenburg 21.01.2025

4.3 Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Zur Schaffung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur und zur Förderung der Eigentumsbildung ist die Bereitstellung ausreichender Bauplätze insbesondere für die Folgegeneration der Bewohnerschaft essentiell.

Mit der vorliegenden Planung soll eine ortsangepasste Bebauung im Geltungsbereich ermöglicht werden. Sie dient damit der Erhaltung vorhandener Ortsteile und einer sozial stabilen Bewohnerstruktur. Sie schafft Ansiedlungsmöglichkeiten im moderaten Umfang für Ortsansässige, insbesondere für die jüngere Generation, und fördert damit den Fortbestand des Ortsteils und seiner Bevölkerungsdichte. Zudem wird mit der vorliegenden Planung die Eigentumsbildung im ländlichen Raum gefördert.

4.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Baudenkmäler

Laut des Denkmaltatlas Niedersachsen (geprüft am 16.09.2024) befindet sich in der direkten Umgebung kein Baudenkmal. In einer Entfernung von ca. 850 m zum Geltungsbereich liegt am Garnholterdamm 3 eine ehemalige Mühle. Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Archäologische Funde

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Gesetzlich geschützte Gebiete, Schutzobjekte

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht berührt. Das nächstgelegene FFH Biotop „Garnholt“ (Landesinterne Nummer 434, EU-Kennzahl 2713-332) liegt ca. 4 km in südwestlicher Richtung.² EU Vogelschutzgebiete befinden sich in mehreren Kilometer Entfernung nicht in der Nähe des Geltungsbereiches.

Aufgrund der Entfernungen zwischen Plangebiet und Natura-2000-Gebieten können Betroffenheiten der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG WE 00171 „Bockhorner Moor“ in über 5 km Entfernung nördliche Richtung. In 1,8 km westlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG WST 00050 „Rhododendronpark Hobbie“³.

Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die Planung können aufgrund der Entfernungen oder der getroffenen Maßnahmen ausgeschlossen werden.

² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2024): Umweltkarten Niedersachsen. Themenkarten Natur. Zugriff September.2024

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2024): Umweltkarten Niedersachsen. Themenkarten Natur. Zugriff September.2024

Artenschutz

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene sind artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei eventuell erforderlichen Gehölzfällungen oder Baufeldfreimachungen auf der Freifläche auftreten können (Beachtung der Brut- und Quartierszeiten und weiterer artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen).

Bestandsbeschreibung

Für den Geltungsbereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Der Großteil des Geltungsbereiches stellt sich als landwirtschaftlich intensiv genutzte Maisackerfläche (A) dar. Im östlichen Bereich befindet sich eine geschützte Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)(geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 Abs. 3 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 29 BNatSchG). Zur Straße nach Süden hin, befinden sich knapp außerhalb des Geltungsbereiches mehrere Einzelbäume (hauptsächlich Eichen, HB). Im östlichen Geltungsbereich befinden sich auf Höhe der Wallhecke ein paar Buchen. Knapp außerhalb des Geltungsbereiches im Süden befindet sich ebenfalls zur Straße hin ein trockengefallender Graben. Im südwestlichen Plangebiet liegt ein Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ).

Die Gehölzstrukturen bieten Potenziale für gehölzbrütende Vogelarten und für Fledermausquartiere. Diese Gehölzstrukturen bleiben jedoch zum großen Teil erhalten und werden in eine Maßnahmenfläche integriert. Eine grundlegende Biotopbedeutung für Offenlandbrüter ist aufgrund der zentralen und nach Norden hin offenen Habitatausprägung gegeben. Auch kann die linienhafte Ausprägung der Gehölzflächen als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen.

Auswirkungen der Planung und Eingriffsregelung

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung ermöglicht. Obwohl Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen sind, kommt es durch den Verlust vegetationsbestandener Biotoptypen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die in die Eingriffsregelung einzustellen sind. Insgesamt wird nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **1.504 Flächenwerteinheiten ermittelt, siehe auch Umweltbericht, Kapitel 2.3.2. Die Kompensation erfolgt auf externen Flächen.**

Der Schutzstatus für die geschützten Wallhecken in einer Länge von 73 m im Osten wird aufgehoben und durch ein Erhaltungsgebot ersetzt. Die Kompensation erfolgt durch eine Neuanlage über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland.

4.6 Belange der Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird für einen 40 m breiten Streifen entlang des Garnholterdammes zugunsten der wohnbaulichen straßenbegleitenden Wohnentwicklung aufgegeben. Die Aufgabe beruht auf Freiwilligkeit, sodass beeinträchtigende wirtschaftliche Einbußen ausgeschlossen werden können. Der übrige Teil des betreffenden Flurstücks wird zukünftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die sich daraus ergebenden Immissionen auf das Plangebiet sind als standorttypisch aufgrund der ländlichen Lage hinzunehmen.

4.7 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung liegt in naher Zukunft in der Zuständigkeit der Stadt Westerstede. Der Geltungsbereich ist derzeit nicht erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung wird über dezentrale Kleinkläranlagen erfolgen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt. Vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten ist eine Abstimmung mit dem OOWV erforderlich.

Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das Trinkwasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB-WasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Westerstede durchgeführt werden. Aktuell reicht der minimale Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 aus, um die geplante Bebauung druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen.

Stromversorgung

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Strom erfolgt durch Netzerweiterungen örtlicher Versorgungsträger.

Post- und Telekommunikationswesen

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzert zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen.

Abfallentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dies wird in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland gesichert.

Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Der nächstgelegene bestehende Hydrant ist die Nr. 023038 ca. auf Höhe des Garnholter Damm 41. Dieser Hydrant kann bei Einzelentnahme voraussichtlich 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bereitstellen

Trinkwassergewinnungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG) „Westerstede“ (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>, 16.09.2024). Die zuständige Behörde ist der Landkreis Ammerland. Ein Wasserschutzgebiet ist hierfür nicht festgesetzt.

Während der Bauphase als auch aus der späteren Nutzung der Flächen ergibt sich erhöhtes Gefährdungspotential für das Grundwasser aus den folgenden Punkten:

- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugrube durch den Baustellenbetrieb
- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung und das Ausheben von Gräben
- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Treib- und Schmierstoffe für Baufahrzeuge und -maschinen)
- erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag im Falle von Havarien bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.
- Auch aus der späteren Nutzung des geplanten Vorhabens können sich Gefährdungspotentiale für das Grundwasser ergeben:
- Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung,
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 — 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,
- erhöhtes Verkehrsaufkommen durch den Abschluss des Vorhabens kann zu vermehrten Emissionen von wassergefährdenden Stoffen führen (z.B. Tropfverluste bei undichten Kfz-Motoren),
- Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern
- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe im Wohn- bzw. „Dorfgebiet“ (z. B. Heizöllagerung, Verwendung wassergefährdender Stoffe durch Hobbygärtner und -bastler, (private) Kfz-Wartung und -reparatur, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),
- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und

Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,
- Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AWSV),
- Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2021) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und

Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen" (NLWKN 2013) verwiesen.

Oberflächenentwässerung

Zur schadlosen Oberflächenentwässerung ist folgendes Konzept vorgesehen:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Lösschteich, der künftig auch zur Regenrückhaltung genutzt wird und insofern eine Doppelnutzung erfährt. Es ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücke in einer Sammelleitung innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken zu leiten. Weiterhin wird, um einen sicheren Abfluss über dieses Grabensystem zu gewährleisten, eine Aufreinigung der Gräben vom Plangebiet bis zur Otterbäke erforderlich. Zudem müssen bestehende Durchlässe auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden.

Dies wird im Zuge der Ausbauplanung weiter konkretisiert und weiter mit den Fachbehörden – Ammerländer Wasseracht und Untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland, abgestimmt sowie die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge gestellt.

4.8 Belange des Verkehrs

Einbindung in das örtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist bereits an das Straßennetz angeschlossen und wird über den Garnholterdamm erschlossen.

ÖPNV-Versorgung

Die nächstgelegene Haltestelle „Garnholterdamm Nr. 42" liegt ca. 300 Meter nordöstlich und bietet Zubringer-Fahrten zur Haltestelle „Garnholterdamm, Heidtmann“, von der aus eine Verbindung nach Westerstede besteht.

Für Informationen zu den nächstgelegenen öffentlichen Elektro-Ladesäulen wird auf das Ladesäulenregister⁴ der Bundesnetzagentur verwiesen.

4.9 Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Dorferneuerungskonzept

Die mit dem Dorferneuerungskonzept getroffenen Maßnahmen haben keine direkten Auswirkungen auf das Plangebiet. Die dort als Maßnahme formulierte Sanierung der angrenzenden Straßen wirkt sich jedoch positiv auf die Erschließung des Plangebietes aus.

4.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz

⁴ Bundesnetzagentur (2024): Ladesäulenregister. Abzurufen unter: <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/E-Mobilitaet/Ladesaeulenkarte/Karte/start.html>

(ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

4.11 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).

Zur örtlichen Entwicklung von Bauflächen für Ortsansässige gibt die Stadt Westerstede dem Wohnraumbedarf gegenüber dem Schutz und Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen für den betreffenden Bereich den Vorrang. Anzumerken ist, dass die zukünftige Bebauung sich entlang des Garnholterdamms orientieren wird und entsprechend nur ein 40 m breiter Streifen in **Baufläche** umgewandelt wird. Die übrige Fläche kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Innerhalb des Ortsteils stehen für die geplante Entwicklung keine alternativen Flächen zur Verfügung.

4.12 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 Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). 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.

Um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sollen im Geltungsbereich möglichst kompakte Baukörper errichtet werden. Ziel ist die Minimierung des Wärmebedarfes und damit die Einsparung von Treibhausgasen. Der Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudebreite von 15,00 m fest. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential für den Energieverbrauch. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle anzuregen. Um die Bauherren bzw. künftigen Bewohner der Gebäude allerdings nicht zu stark einzuschränken, werden diese bewusst nicht durch örtliche Bauvorschriften ausgeschlossen. Auf Ebene der Objektplanung ist zudem auf einen effektiven Sonnenschutz zu achten, um den Kältebedarf nicht zu erhöhen.

Die Versiegelungsrate im Geltungsbereich hat auch Auswirkungen auf Überflutungen. Bei Starkregenereignissen kann das Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen nicht versickern. Wild abfließendes Wasser, Erosion und Staunässe können mit negativen Folgen für den Menschen und Sachgüter einhergehen. Dem entgegen wirkt neben einer möglichst geringen Versiegelungsrate auch die Umsetzung von Dachbegrünung, die bei Starkregen einen Anteil an Niederschlagswasser aufnehmen kann. Auch auf Ebene der Objektplanung können Maßnahmen umgesetzt werden, die Beeinträchtigungen durch Überflutungen minimieren.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Westerstede führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 17 Stellungnahmen eingegangen. Davon 7 ohne Anregungen und Hinweise zur vorliegenden Planung. Nachfolgend werden die übrigen Stellungnahmen sachgerecht abgewogen.

Landkreis Ammerland

Der Landkreis Ammerland weist darauf hin, dass das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft sowie zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts ausgewiesen ist und sich zudem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung befindet.

Die Hinweise wurden beachtet. Nähere Ausführungen dazu finden sich in den Kapiteln 4.1 (Vorsorgegebiet für Landwirtschaft sowie zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts) und 4.7 (Trinkwassergewinnungsgebiet).

Die vorgesehene bauliche Nutzung könnte Einfluss auf die landwirtschaftliche Struktur und einzuhaltende Immissionsrichtwerte haben. Es werden eine Verkehrslärmabschätzung und eine gutachterliche Prüfung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Luft empfohlen, insbesondere im Hinblick auf nahegelegene Tierhaltungsbetriebe und Gewerbe.

Die Hinweise wurden beachtet. Es erfolgte eine Voreinschätzung durch den Landkreis zur verkehrlichen Lärmbelastung. Siehe hierzu Kapitel 4.2 (Verkehrslärm).

Der Landkreis führt an, dass eine Außenbereichssatzung sinnvoller sein könnte als die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets. Die Planung muss eine städtebauliche Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sicherstellen, und die Auswirkungen auf erneuerbare Energieprojekte und privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB berücksichtigen.

Die Anmerkung wurde zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wurde bereits mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Neue Bauflächen werden nicht als eigenständiges Baugebiet ausgewiesen, sondern straßenbegleitend als Erweiterung der bestehenden Bebauung geplant. Nähere Ausführungen siehe hierzu in Kapitel 3.

Außerdem wird auf bestehende Tierhaltungsbetriebe im Umkreis verwiesen und eine Geruchsprognose angeraten.

Der Anregung wurde gefolgt. Durch die Landwirtschaftskammer wurde eine Geruchsprognose für den Geltungsbereich erstellt. Im Ergebnis gibt es im Geltungsbereich nur geringe Geruchsstunden, die mit einer Wohnnutzung vereinbar sind. Siehe hierzu auch Kapitel 4.2 (Geruchsimmissionen).

Die untere Wasserbehörde rät zu einem Entwässerungskonzept und führt an, dass Versiegelungsmaßnahmen auf ein Minimum beschränkt werden sollten.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und ein Entwässerungskonzept erstellt. Durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken sowie durch das Geh-Fahr- und Leitungsrecht für eine Sammelleitung ist die Entwässerung grundsätzlich geregelt und wird in der Ausbauplanung weiter konkretisiert. Zudem wird die Grundflächenzahl auf 0,25 herabgesetzt, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

Die Naturschutzbehörde sieht eine Beeinträchtigung der Wallhecken und schlägt Ausgleichsmaßnahmen vor. Kritisch wird zudem das nordöstliche Baugrundstück betrachtet, das durch Bäume beschattet und möglicherweise für Photovoltaikanlagen ungeeignet ist.

Der Wallheckenstatus wird aufgehoben und durch eine Neuanlage über das Wallheckenprogramm des Landkreis Ammerland ausgeglichen. An der Ausweisung des Baufelds wird festgehalten. Der Bauteppich wird zugunsten einer besseren Ausnutzung der Dachflächen verschoben.

Zuletzt wird eine Vervollständigung der Umweltberichtes empfohlen.

Dem Hinweis wird nachgekommen und der Umweltbericht vervollständigt.

Ammerländer Wasseracht

Die Ammerländer Wasseracht gibt den Hinweis, dass das Plangebiet im Einzugsbereich des Verbandsgewässers III. Ordnung Wasserzug-Nr. 5.02.05 liegt.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und es erfolgte eine Ergänzung in der Begründung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gewässer begrenzt ist und eine Verschärfung der Abflusssituation ausgeschlossen werden muss.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Ein Entwässerungskonzept ist erforderlich, um die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sicherzustellen, und mit der AWA sowie der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Notwendige wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind vor Baubeginn umzusetzen. Die Einleitung von Niederschlagswasser sollte aus Gewässerschutzgründen technisch geprüft werden. Schadensersatzansprüche gehen zu Lasten des Antragstellers. Bei Beachtung dieser Hinweise bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Zudem wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.7 (Oberflächenentwässerung) verwiesen.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet zwar keine archäologischen Fundstellen bekannt sind, jedoch Funde nicht ausgeschlossen werden können. Die Meldepflicht von Bodenfunden ist in den Antragsunterlagen enthalten und sollte ergänzt sowie strikt beachtet werden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen enthielten bereits den Hinweis zur Meldepflicht.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Der Verkehrsverbund Bremen/ Niedersachsen weist darauf hin, dass die Angaben zur ÖPNV-Anbindung im Planungsgebiet nicht aktuell sind. Die nächstgelegene Haltestelle „Garnholterdamm Nr. 42“ liegt ca. 300 Meter nordöstlich und bietet Zubringer-Fahrten zur Haltestelle „Garnholterdamm, Heidtmann“, von der aus eine Verbindung nach Westerstede besteht. Beide Haltestellen werden im Fahrplan der Linie 355 bedient, der auf den Schulverkehr ausgerichtet ist.

Der Hinweis wurde beachtet und es erfolgte eine Änderung in der Begründung.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass sich südöstlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Junghennenhaltung befindet, der den Bau eines neuen Stallgebäudes plant. Dies könnte die Expansion der Tierhaltung aufgrund der geplanten Wohnbebauung einschränken. Ein weiterer Betrieb mit Mastgeflügelhaltung liegt nordöstlich

des Plangebietes. Aufgrund der Nähe dieser Betriebe sind erhebliche Geruchsimmissionen nicht auszuschließen, es sei denn, eine Ausbreitungsrechnung nach TA Luft wird durchgeführt. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen jedoch keine Bedenken, wenn die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit nachgewiesen wird.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und es erfolgte eine Ergänzung in der Begründung. Außerdem wurde eine Geruchsprognose bei der Landwirtschaftskammer beantragt und den Unterlagen beigelegt. Eine erhöhte Geruchsbelastung konnte ausgeschlossen werden. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Das LGLN weist darauf hin, dass vor geplanten Bodeneingriffen eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich möglicher Kampfmittelbelastung durchgeführt werden sollte. Dies ist notwendig, da im Boden noch nicht detonierte Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg vorhanden sein könnten. Eine historische Erkundung mittels Krieglufbildauswertung oder die Sondierung durch eine Kampfmittelräumfirma sind mögliche Maßnahmen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche, auf der keine Kriegshandlungen bekannt sind. Bei Anhaltspunkten während der Erschließungsmaßnahmen wird eine Sondierung durchgeführt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass Baugrundinformationen im NIBIS Kartenserver abrufbar sind, diese jedoch keine geotechnischen Untersuchungen ersetzen. Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sind dem Schreiben vom 04.03.2024 zu entnehmen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Während des laufenden Planverfahrens wurde der NIBIS Kartenserver zur Bearbeitung genutzt.

Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV)

OOWV weist darauf hin, dass im Plangebiet Versorgungsleitungen des OOWV verlaufen. Es muss sichergestellt werden, dass diese Leitungen nicht durch Fahrbahndecken oder Hochbauten überbaut werden, und dass keine Störungen oder Gefährdungen ihrer Funktion auftreten.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Hausanschlussleitung aus dem Jahre 1966 im Bereich der Straße „Schoolpadd“. Es wird eine Verlegung der Leitung angestrebt.

Zudem kann das Plangebiet an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden, sofern eine Erweiterung gemäß den Allgemeinen Bedingungen des OOWV erfolgt. Vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten ist eine Abstimmung mit dem OOWV erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass der OOWV keine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Löschwasser hat. Zudem besteht eine erhöhte Gefahr für das Grundwasser durch die geplante Bebauung, insbesondere durch Bauarbeiten und spätere Nutzung. Die zukünftigen Bewohner sollten über die Lage innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebiets informiert werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Landkreis. Ein Verweis auf die Lage innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes ist auf der Planzeichnung sowie in Kapitel 4.7 vermerkt.

Die Stellungnahme des OOWV weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb des Wassergewinnungsgebietes des Wasserwerks Westerstede liegt. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 5,5 km südwestlich des Plangebietes. Es wird betont, dass sowohl während der Bauphase als auch durch die spätere Nutzung der Flächen potenzielle Gefährdungen für das Grundwasser entstehen können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Zudem erfolgte ein Hinweis auf der Planzeichnung.

Zu den relevanten Gefährdungen während der Bauphase zählen unter anderem die Beseitigung der belebten Bodenzone, Veränderungen der schützenden Grundwasserüberdeckung, die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie mögliche Schadstoffeinträge durch Havarien oder den Baustellenbetrieb. Auch in der späteren Nutzung des Plangebietes können Risiken auftreten, etwa durch die Verringerung der Grundwasserneubildung infolge von Flächenversiegelungen, das Versickern schadstoffbelasteter Wässer oder die Lagerung und Nutzung wassergefährdender Stoffe auf privaten Grundstücken.

Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ihre Beachtung hat im Rahmen der Bauausführung zu erfolgen.

Der OOWV hebt hervor, dass die zukünftigen Bewohner über die sensible Lage des Plangebiets innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes informiert werden sollten. Zudem sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten besondere Anforderungen an die Abwasserentsorgung, die Einhaltung technischer Regelwerke und den sachgerechten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu stellen. Ergänzend wird auf verschiedene Fachregelwerke verwiesen, darunter das DVGW-Arbeitsblatt W 101 sowie die Handlungshilfe des NLWKN zur Erstellung und Umsetzung von Wasserschutzgebietsverordnungen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wurde um einen Hinweis auf die Lage innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes ergänzt. In der Begründung wurde darauf in Kapitel 4.7 hingewiesen.

GASCADE Gastransport GmbH

Die GASCADE Gastransport GmbH weist darauf hin, dass nach Prüfung des Vorhabens keine Beeinträchtigung ihrer Anlagen zu erwarten ist. Kompensationsmaßnahmen dürfen jedoch keine Auswirkungen auf die Anlagen haben und müssen außerhalb der Schutzstreifen der Anlagen durchgeführt werden. Um eine Stellungnahme zu den externen Kompensationsflächen abzugeben, werden detaillierte Planunterlagen benötigt; eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht reicht nicht aus.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des folgenden Beteiligungsschrittes werden die Angaben zur Kompensation konkretisiert.

PLEdoc GmbH

Die PLEdoc GmbH weist darauf hin, dass die von ihr verwalteten Versorgungsanlagen der aufgeführten Eigentümer und Betreiber nicht von der geplanten Maßnahme betroffen sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch planexterne Ausgleichsflächen eine Beeinträchtigung der Versorgungsanlagen nicht ausgeschlossen werden kann. Weitere Informationen zu den planexternen Flächen werden erbeten, und eine erneute Abstimmung ist erforderlich, falls der Projektbereich erweitert wird.

Der Hinweis wird beachtet. Der Kompensationsumfang und die Lage der dafür verwendeten Flächen werden im weiteren Verfahren geklärt. Es erfolgt eine erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen von privater Seite liegen nicht vor.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Landkreis Ammerland

Immissionsschutz

Der Hinweis, das aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Geruchssituation werden zur Kenntnis genommen. Die Immissionsrichtwerte von 15 % der Jahresstunden werden sicher eingehalten. Die Hinweise zur Lärmsituation werden zur Kenntnis genommen. Eine Bewertung kann nur im Einzelfall im späteren Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden. Einer Festsetzung bedarf es nach Einschätzung des Landkreises nicht.

Wasserwirtschaft

Der Hinweis, dass die untere Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken hat, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Planung ist ein Entwässerungskonzept für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zu erstellen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Die Begründung wurde um Aussagen zur schadlosen Oberflächenentwässerung ergänzt.

Die untere Wasserbehörde empfiehlt, den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen zu verwenden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 in den allgemeinen Wohngebieten ist die Versiegelungsrate zuzüglich der Überschreitungen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten etc. (50 vom Hundert) auf 37,5 % des Baugrundstücks begrenzt. Zudem ist durch eine örtliche Bauvorschrift die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien im Straßenrandbereich ausgeschlossen. Für Carports, Garagen und Nebenanlagen sind ab einer Größe von 30 m² Gründächer vorgeschrieben.

Untere Naturschutzbehörde

Es sollte davon abgesehen werden, die private Pflanzfläche im Norden in die Bilanzierung des Kompensationserfordernisses mit einzubeziehen und festzusetzen, da private Maßnahmen selten umgesetzt werden und somit nicht zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft beitragen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Das Pflanzgebot bleibt in der Bilanzierung enthalten. Der Pflanzstreifen soll eine Einbindung der künftigen Baugrundstücke in das Landschaftsbild sichern und ist daher entsprechend umzusetzen. Die Stadt behält sich vor, gemäß

§ 178 BauB den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die Hinweise zum Kompensationserfordernis für den versiegelungsbedingten Eingriff werden zur Kenntnis genommen. Die Kompensation wird nachgewiesen.

Es besteht Klärungsbedarf, warum in der Bilanzierung der Wallhecke bei Bestand und Planung unterschiedliche Flächengrößen angegeben sind. Die Frage wird beantwortet. In der Bilanzierung wurden die vorhandenen, vor Ort eingemessenen Wallhecken mit einem, dem Aufmaß entsprechenden Flächenumfang von 148 m² in den Bestand eingestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Schutzstatus aufgehoben und durch ein Erhaltungsgebot ersetzt. In das Erhaltungsgebot wurden randliche Schutzstreifen berücksichtigt, sodass sich eine Flächengröße von 490 m² ergibt.

Schul- und Kulturamt - Sachgebiet ÖPNV

In der Stellungnahmen werden Defizite zur derzeitigen Situation des ÖPNV aufgeführt und eine Wendemöglichkeit im Plangebiet sowie eine Vergrößerung des Plangebietes vorschlagen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Im Plangebiet sind keine Flächenkapazitäten für eine Wendeanlage vorhanden. Die ÖPNV-Versorgung ist außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens zu regeln.

Untere Denkmalschutzbehörde

Aus Sicht des baulichen Denkmalschutzes bestehen keine Bedenken und verweist auf die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Archäologie. Diese wird berücksichtigt. Entsprechend der dortigen Anregungen wird die Begründung um Aussagen zum Umgang mit Bodenfunden ergänzt.

Verkehr und Abfallwirtschaft

Das Straßenverkehrsamt und der Abfallwirtschaftsbetrieb haben keine bzw. keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Bauleitplanung

Es erfolgt der Hinweis, dass die Bauleitplanung mit Festsetzung von dörflichen Wohngebieten in einer Außenbereichslage einer Begründung bedarf. Zudem ist zu begründen, warum das Planungsinstrument der Außenbereichssatzung nicht angewandt wurde und wie das dörfliche Wohngebiet realisiert werden soll. Die Begründung wurde hierzu ergänzt.

Die redaktionellen Hinweise zu den Planunterlagen werden zur Kenntnis genommen, die entsprechenden Korrekturen wurden eingearbeitet. Der Hinweis zum Telekommunikationsgesetz wird beachtet, die Planunterlagen wurden redaktionell ergänzt.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet nach derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt sind. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und wird in die Begründung aufgenommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Baugrunderforschung werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den möglichen Ausgleichs- und Kompensationsflächen werden beachtet.

OOWV

Der Hinweis zu einer Versorgungsleitung wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Hausanschlussleitung aus dem Jahre 1966 im Bereich der Straße „Schoolpadd“. Es wird eine Verlegung der Leitung angestrebt.

Die Hinweise zur Versorgungssicherheit und zum vorsorgenden Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde hierzu ergänzt.

EWE Netz GmbH

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

Ammerländer Wasseracht

Die Hinweise zum Einzugsbereich, zur Entwässerungssituation und zur Leistungsfähigkeit des Verbandsgewässers III. Ordnung mit Wasserzug Nr. 5.02.03 und des sich anschließenden Vorfluters II. Ordnung „Otterbäke“ (Wasserzug-Nr. 5.02) werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum erforderlichen Nachweis der Oberflächenentwässerung wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung wird über eine Regenrückhaltung innerhalb des Löschteichs gesichert. Die Begründung wurde hierzu ergänzt.

Auf Grundlage des weiter im Detail mit der AWA abzustimmenden Entwässerungskonzeptes ist die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 133 als Grundlage für die erforderliche wasserwirtschaftliche Erlaubnis und Genehmigung zur Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer, Herstellung von Regenrückhalteanlagen etc. bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zur Genehmigung rechtzeitig einzureichen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Genehmigungsunterlagen für die schadlose Oberflächenentwässerung werden der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland in detaillierter Form rechtzeitig vorgelegt.

Deutsche Telekom Technik GmbH und Vodafone GmbH

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

6 Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen. Dörfliche Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese nicht zu den vorhandenen Strukturen passen und sich auch nicht in das Neubaugebiet einfügen. Ebenfalls sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im dörflichen Wohngebiet (MDW) soll eine lockere, dörfliche Bebauung entstehen. Daher sind nur Einzelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Zur Sicherung einer kleinteiligen Be-

bauungsstruktur wird die Grundflächenzahl auf 0,25 begrenzt. Hierbei sichern einzelne Bauteppiche die dörfliche Struktur. Um zu verhindern, dass überdimensionierte Baukörper entstehen, werden Baufelder mit einem Ausmaß von 15,00 m auf 15,00 m festgesetzt.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung im angrenzenden Umfeld sollen kleinteilige Baukörper entstehen. Es ist daher maximal ein Vollgeschoss zulässig. Zur Vermeidung einer Überdimensionierung der Gebäude wird die Firsthöhe auf 9,00 m und die Sockelhöhe auf 0,30 m begrenzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte der Straße „Garnholterdamm“, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Obere Begrenzung der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches.

Die überbaubaren Flächen sind straßenbegleitend mit einem ausreichenden Planungsspielraum ausgewiesen. Es werden Einzelbauflächen vorgesehen, um eine lockere Bebauungsstruktur zu sichern. Die Abstände der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen betragen 10 m bis 15 m. Zu den Grünflächen beträgt der Abstand 5 bis 15 m. Zwischen den einzelnen Bauteppichen ist ein Abstand von 6 bzw. 12 m festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über Einzel- bzw. Doppelzufahrten vom Garnholterdamm. Hierfür werden die Zufahrten planerisch festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Kronentraufbereiche der bestehenden Bäume nicht beeinträchtigt werden. Das westlichste Baufeld wird über den Schoolpadd erschlossen.

6.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten, um Grenzgaragen auszuschließen. Hierdurch sollen eine lockere Bebauungsstruktur und Freiflächen sowie Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden gesichert werden.

6.4 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen im dörflichen Wohngebiet (MDW) wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt, um die Verdichtung auf ein vertragliches Maß zu steuern und übermäßigen Verkehr zu vermeiden.

6.5 Grünflächen/ Grünordnungsmaßnahmen

Kronentraufbereich

Teile der straßenbegleitenden Bäume stehen außerhalb des Geltungsbereichs. Es handelt sich dabei um einen geschützten Landschaftsbestandteil. Um das Wurzelwerk der bestehenden Bäume zu schützen, sind innerhalb der gekennzeichneten Kronentraufbereiche bauliche Anlagen wie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen des Bodens, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.

Löschteich/Regenrückhaltung

Der bestehende Löschteich im Südwesten des Geltungsbereichs wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert und als Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

festgesetzt. Die sich innerhalb der Grünfläche befindenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Eingrünung

Zur rückwärtigen Eingrünung der Baugrundstücke und als Sichtschutz zur angrenzenden Ackerfläche wird ein 5 m breiter Anpflanzstreifen entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt. In den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB daher standortgerechte Gehölzpflanzungen umzusetzen. Zu verwenden sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher. Ausfälle sind artgleich am Standort zu ersetzen.

Die Bestandsgehölze im Plangebiet werden im Bereich des Löschteichs als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Die Wallheckenstrukturen im nordöstlichen Teil werden durch Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Es wird beantragt, den Wallheckenstatus aufzuheben und entsprechend auszugleichen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgungen beeinträchtigen können sind unzulässig.

7 Örtliche Bauvorschriften

Bei der Ortschaft Garnholt handelt es sich um einen Bereich mit relativ homogenen Siedlungsstrukturen, der durch eine dörfliche, größtenteils eingeschossige Bebauung geprägt ist. Ortsbildprägend ist eine geneigte Dachlandschaft mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern und Walmdächern.

Die überwiegende Farbgebung ist rot bis rotbraun, allerdings sind auch Anthrazittöne vorhanden. Für die Fassadengestaltung sind rot- bis rotbraune Klinker typisch.

Zur Sicherung der Ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale wurden für den Bebauungsplan Nr. 133 folgende Bauvorschriften festgelegt, um ein Einfügen in das Ortsbild zu sichern. Die Bauvorschriften orientieren sich an den Ortsbildprägenden Gebäuden sowie an den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 121 – Göhlenkamp, Linswege, mit denen die Stadt Westerstede gute Erfahrungen gemacht. Zudem werden zur Sicherung einer ortstypischen Grundstücksrandgestaltung Heckenpflanzungen an den straßenseitigen Grundstücksrändern vorgeschrieben.

7.1 Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten (Dachgauben), müssen eine Neigung von mindestens 42° und dürfen höchstens 50° aufweisen und sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden, wobei die oberste Hälfte des Giebeldreiecks abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Unsymmetrische Dachneigungen sind unzulässig.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach bis max. 5° Dachneigung bzw. Pultdach bis max. 15° Dachneigung ausgeführt werden.

7.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

- unglasierte Dachziegel in Rot- bis Rotbrauntönen,
- unglasierte Dachziegel in Anthrazittönen,

- Materialien für die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenenergie

Ausnahmen in Form von Reetdächer und Grasdächer sind zulässig.

Carports, Garagen und bauliche Nebenanlagen mit einem Flachdach sind ab einer Gesamtgröße von 30 m² mit einem Gründach zu versehen.

7.3 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von rotem bis rotbraunem, unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.

Ausnahmsweise dürfen Nebenanlagen auch in Holz ausgeführt werden.

Ausnahmsweise darf für die Ausgestaltung der Giebel Holz verwendet werden. Zulässig sind maximal 30 % der Giebelansichtsfläche.

7.4 Farbtöne

Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.

7.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen (Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) oder Zäune in Kombination mit Schnitthecken zulässig.

7.6 Ausnahmen

Ausnahmen von den Bauvorschriften sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas u.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 6.805 m² auf.

Dörfliches Wohngebiet	5.329 m ²
Private Grünfläche	1.106 m ²
davon Fläche zum Anpflanzen	610 m ²
davon Fläche zum Erhalt	490 m ²
Öffentliche Grünfläche	370 m ²
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung	

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom
und Frist bis zum

Beschluss über den Entwurf und das Verfahren gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB der Planung

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
und Frist bis zum

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 133

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Planverfasser

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 133 als Anlage beigelegt.

Westerstede, den

Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB. Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Westerstede beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ortstypische Baugrundstücke für die dörfliche Eigenentwicklung zu schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst 6.805m² und beinhaltet folgende Festsetzungen:

Dörfliches Wohngebiet	5.329 m ²
Private Grünfläche	1.106 m ²
davon Fläche zum Anpflanzen	610 m ²
davon Fläche zum Erhalt	490 m ²
Öffentliche Grünfläche	370 m ²
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung	

Die 142. Flächennutzungsplanänderung wird parallel 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.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
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</i>	Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Neuausweisung für ortstypische Baugrundstücke für die örtliche Eigenentwicklung vorbereitet. In Unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich bestehen bereits Siedlungsstrukturen und Erschließungsmöglichkeiten. Es handelt sich daher um eine Siedlungsergänzung an bestehende

zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]	Strukturen, so dass die Infrastruktur genutzt werden kann und ein neuer Siedlungsansatz vermieden wird.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]	Die genannten Anforderungen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Durch die zusätzliche Bebauung ist von einer Erhöhung von An- und Abfahrtsverkehren auszugehen.
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]	Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Wallhecke vorhanden. Die Belange dieses geschützten Landschaftsbestandteiles werden bei der Planung berücksichtigt.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]	Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht berührt. Das nächstgelegene FFH Biotop „Garnholt“ (Landesinterne Nummer 434, EU-Kennzahlen 2713-332) liegt ca. 4 km in südwestlicher Richtung.⁵ EU Vogelschutzgebiete befinden sich in mehreren Kilometer Entfernung nicht in der Nähe des Geltungsbereiches. Aufgrund der Entfernungen zwischen Plangebiet und Natura-2000-Gebieten können Betroffenheiten der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Land-	Mit der Planung sind Bodenversiegelungen verbunden. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar.

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2024): Umweltkarten Niedersachsen. Themenkarten Natur. Zugriff September.2024

<i>wirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i>	
<i>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. [§ 1a Abs. 5 BauGB]</i>	Es werden keine Maßnahmen zur Anpassung an Folgen des Klimawandels getroffen. Die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen ist jedoch durch die NBauO vorgeschrieben, auch eine Begrünung der Dächer kann in Betracht gezogen werden.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<i>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</i> • <i>die biologische Vielfalt,</i> • <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> • <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i>	Mit der Planung werden Versiegelungen möglich. Von der Flächeninanspruchnahme ist vor allem Ackerland (Maisacker) betroffen. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen sowie Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG WE 00171 „Bockhorner Moor“ in über 5 km Entfernung nördliche Richtung. In 1,8 km westlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG WST 00050 „Rhododendronpark Hobbie“⁶. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die Planung können aufgrund der Entfernungen oder der getroffenen Maßnahmen ausgeschlossen werden.	
<i>Ziele des speziellen Artenschutzes</i>	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)	
<i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige</i>	<i>Erfolgt im weiteren Planverfahren</i>

⁶ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2024): Umweltkarten Niedersachsen. Themenkarten Natur. Zugriff September.2024

<i>Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i>	
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<i>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</i>	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unversiegelte Maisackerfläche. Mit der Planung gehen Bodenversiegelungen einher. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Daher sind die Beeinträchtigungen als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten. Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden.
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
Zweck dieses Gesetzes ist <i>den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]</i>	Waldgebiete sind nicht betroffen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<i>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 nutzbare Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i>	Im südwestlichen Planbereich befindet sich ein naturfernes Stillgewässer (Löschteich), welches als Regenrückhaltebecken in die Planung integriert wird. Südlich des Geltungsbereiches zur Straße hin verläuft ein trockengefallender Graben. Das Plangebiet liegt in einem Bereich zur Trinkwassergewinnung (Gebietsname Westerstede)⁷.
Ziele der Landschaftsplanung	
Der Geltungsbereich liegt im Realbestand in einer ackerbaulich genutzten Fläche (Maisacker). Der Landschaftsrahmenplan Ammerland (2021) misst der Landschaftsbildeinheit eine geringe Bedeutung zu, es sind jedoch erlebniswirksame Einzelelemente vorhanden (Wallhecke, Baumreihe entlang der Straße).	

⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2024): Umweltkarten Niedersachsen. Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. Zugriff September 2024.

Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung
--

Siehe hierzu Kapitel 4.1 in Teil I der Begründung

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 oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wildlebenden 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. *wildlebende 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. *wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *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 sind⁸, 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,*

⁸ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

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 wildlebender 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

Im Zusammenhang mit der Planung wurde bislang kein faunistisches Gutachten erstellt. Daher wird anhand auf Grundlage der vorherrschenden Biotoptypen ein „Worst-Case“ Szenario für die eventuell vorkommenden artenschutzrelevanten Arten vorgenommen um zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und / oder Pflanzenarten vorkommen können.

Das Gebiet stellt sich im Realbestand großflächig als Maisackerfläche dar. Entlang der südlichen Straße verlaufen mehrere Altbäume (Eichen, Buchen, Birken). Der Geltungsbereich wird im östlichen Bereich durchzogen von einer Wallhecke mit Altbäumen. Im westlichen Bereich befindet sich ein Feuerlöschteich. Nördlich angrenzend und östlich befinden sich Wohngebäude.

Vögel und Fledermäuse

Aufgrund der Habitatausstattung ist ein Vorkommen von Offenland- bzw. Halboffenlandarten und Bodenbrütern während der Brutzeit nicht gänzlich auszuschließen. Ebenso kann aufgrund der Gehölzbestände ein Vorkommen von Gehölzbrütern oder Fledermausquartieren bzw. Wochenstuben nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Vorbelastung und der unmittelbaren Nähe zu Siedlungsbereichen ist allerdings bei Vögeln und Fledermäusen mit Vorkommen von störungstoleranten Arten zu rechnen.

Sonstige Artgruppen:

Vorkommen von geschützten Arten, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche der jeweiligen Art andererseits, nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

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

Durch Abschieben von Oberboden oder Befahren potenzieller Neststandorte während der Brutzeit ist in den Offenlandbereichen, vor allem auf der Ackerfläche, mit der Zerstörung von

Gelegen oder der Tötung von Nestlingen potenziell vorkommender Bodenbrüterarten zu rechnen. Durch eventuelle Fällungen von Gehölzen während der Brutzeit ist mit der Tötung von Nestlingen von Brutvogelarten oder potenziell vorkommender Fledermausarten zu rechnen.

Zur Vermeidung der Tötung von Feldvögeln (z.B. Feldlerche) oder der Tötung von in Gehölzen brütenden Vögel oder nistenden Fledermäusen sollen Gehölz- und Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (d.h. im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar).

Sollten dennoch während der Brutzeit Habitat- verändernde Maßnahmen durchgeführt oder Gehölze gefällt werden, sind die Flächen bzw. Gehölze vorab durch sachkundige Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln oder nistenden Fledermäusen hin zu untersuchen. Sind entsprechende Arten vorhanden, sind geeignete Maßnahmen nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden

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

Der Verbotstatbestand umfasst erhebliche Störungen von Anhang IV-Tierarten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Als erheblich ist eine Störung dann einzustufen, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht zu prognostizieren, da die anzunehmenden siedlungstoleranten Arten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und entsprechende Habitatqualitäten (Freiflächen, Gehölzstrukturen sowie Siedlungsstrukturen) im unmittelbar räumlichen Zusammenhang Ausweichmöglichkeiten bieten.

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

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

Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen nicht ersichtlich, dass die aufgeführten Verbotstatbestände zu einer dauerhaften Behinderung für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 133 führen können.

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 Drachenfels⁹ erfasst.

Derzeitiger Zustand

Für den Geltungsbereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

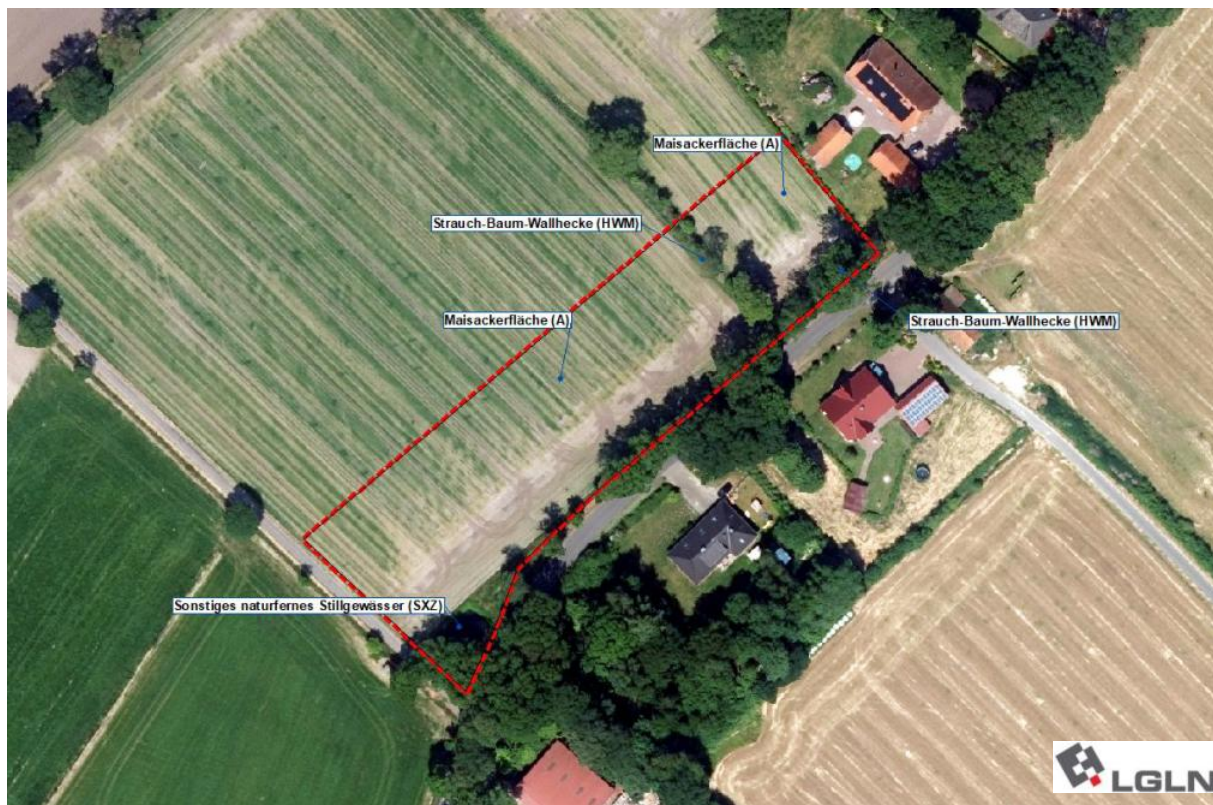


Abbildung 3: Geltungsbereich mit Biotoptypen. LGLN DOP 20. Maßstab 1:1.000. Zugriff September 2024.

Der Großteil des Geltungsbereiches stellt sich als landwirtschaftlich intensiv genutzte Maisackerfläche (A) dar. Im östlichen Bereich befindet sich eine geschützte Strauch-Baum-Wallhecke (HWM; geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 Abs. 3 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 29 BNatSchG). Zur Straße nach Süden hin, befinden sich knapp außerhalb des Geltungsbereiches mehrere Einzelbäume (Eiche, Birke, Buche)(HB). Im östlichen Geltungsbereich befinden sich auf Höhe der Wallhecke ein paar Buchen. Knapp

⁹ Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

außerhalb des Geltungsbereiches im Süden befindet sich ebenfalls zur Straße hin ein trocken-gefallender Graben. Im südwestlichen Plangebiet liegt ein Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ).

Die Gehölzstrukturen bieten Potenziale für gehölzbrütende Vogelarten und für Fledermausquartiere. Diese Gehölzstrukturen bleiben jedoch zum großen Teil erhalten und werden in eine Maßnahmenfläche integriert.

Eine grundlegende Biotopbedeutung für Offenlandbrüter ist aufgrund der zentralen und nach Norden hin offenen Habitatausprägung gegeben.

Auch kann die linienhafte Ausprägung der Gehölzflächen als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand und Bestand fortbestehen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Die Fläche stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Freifläche dar (Maisacker). Der Bodentyp wird gemäß dem NIBIS Kartenserver als Mittlerer Pseudogley Podsol innerhalb der Bodenregion Geest dargestellt, die Bodenfruchtbarkeit wird gering bewertet. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Grundwasserneubildung liegt im westlichen Geltungsbereich zwischen 150 – 200 mm/a¹⁰.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Im südwestlichen Geltungsbereich befindet sich ein naturfernes Stillgewässer, die Grundwasserstufe wird im Plangebiet mit GWS 7 (grundwasserfern) angegeben. Der Mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) sowie der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) liegt bei ca. 20 dm u. GOF¹¹.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet jedoch in einem Bereich zur Trinkwassergewinnung (Gebietsname Westerstede)¹².

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

¹⁰ NIBIS® Kartenserver (2024): *Bodenkarte 1:50 000 // Bodenkunde Bodenfruchtbarkeit // Bodenkunde Suchraum für schutzwürdige Böden // Hydrogeologie Grundwasserneubildung 1981 – 2021 //*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff September 2024.

¹¹ NIBIS® Kartenserver (2024): *Bodenkarte 1:50 000*. Zugriff September 2024.

¹² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2024): *Umweltkarten Niedersachsen. Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete*. Zugriff September 2024.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist der klimaökologischen Region „küstennaher Raum“ zuzuordnen, welche durch ein gemäßigtes maritimes Klima mit mäßigen Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf und einer hohen Luftfeuchtigkeit charakterisiert ist. Die Sommer sind mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Das Kleinklima im Plangebiet wird von der derzeitigen Nutzung bestimmt. Ackerflächen weisen relativ hohe Schwankungen der Temperatur und Luftfeuchtigkeit auf. Lokalklimatisch betrachtet tragen sie zur nächtlichen Abkühlung bei und wirken als Kaltluftentstehungsgebiete. Die Altbäume entlang der Straße und im Plangebiet dienen als klimaregulierende Elemente. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei ca. 820 mm, die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt 9,9°C¹³. Genauere Detailangaben zur Luftqualität liegen nicht vor. Über die seit Jahren bestehenden örtlichen Klimateigenschaften hinaus sind keine weiteren besonderen Belastungsquellen ersichtlich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich liegt im Realbestand in einer ackerbaulich genutzten Fläche (Maisacker). Der Landschaftsrahmenplan Ammerland (2021) misst der Landschaftsbildeinheit eine geringe Bedeutung zu, es sind jedoch erlebniswirksame Einzelelemente vorhanden (Wallhecke, Baumreihe entlang der Straße).

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Das Gebiet ist bereits durch Straßenverkehr, anliegende Siedlungsstrukturen sowie die landwirtschaftlichen Nutzungen vorbelastet (siehe hierzu auch Kapitel 4.2 in Teil I der Begründung).

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der vorliegenden Planung ist mit Fortbestand der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

¹³ NIBIS® Kartenserver (2024): *Klima und Klimawandel*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff November 2024.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Als Kulturgut kann die im Plangebiet vorhandene Wallhecke genannt werden. Weitere Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der vorliegenden Planung ist mit Fortbestand der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des oben beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

- Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen
- Überplanung von Gehölzbeständen
- Aufhebung des Schutzstatus der Wallhecke

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

Durch die Überplanung von Gehölzbeständen, durch die Überplanung von Freiflächen und damit einhergehend durch Versiegelungsmaßnahmen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Zur Minimierung der erheblichen Auswirkungen werden artenschutzrelevante Gehölzflächen festgesetzt, Flächen mit Nutzungseinschränkungen (Kronentraufbereiche) dargestellt und Anpflanzflächen festgesetzt.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in jedem Falle zu beachten.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen ermöglicht. Zudem ist mit geringfügigem Bodenab- oder -auftrag zu rechnen. Auf diesen Flächen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe.

Die Neuversiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten, da die schadlose Oberflächenentwässerung durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens gesichert wird.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Fläche ist von einer Veränderung der lokal-klimatischen Bedingungen auszugehen. Das Lokalklima wird verändert, eine Freifläche mit klimaausgleichender Funktion entfällt.

Aufgrund der großräumig verbleibenden Freiräume im Umfeld des dörflichen Wohngebietes sowie aufgrund der Planung von Anpflanzflächen und Erhaltungsflächen, werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima nicht als erheblich eingestuft. Zudem wird aufgrund der relativ kleinen beeinträchtigten Flächengröße durch die Planung (auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung „gemischte Baufläche“ / auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung „dörfliches Wohngebiet“) eine relevante Erhöhung CO₂-bedingter Emissionen auf Klima und Luft nicht prognostiziert.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Es bestehen Vorbelastungen in Form von Wohngebäuden direkt am Geltungsbereich anliegend sowie durch die Straße Garnholterdamm. Der Geltungsbereich besitzt ein geringes Landschaftsbilderleben. Die Planung führt zu einer Arrondierung an diese Siedlungsstrukturen und

begründet somit keine Bebauung in einem unmittelbar freien Landschaftsraum. Im Zusammenhang mit den grünplanerisch festgesetzten Maßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen begründet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Immissionsrelevante Beeinträchtigungen und damit Auswirkungen auf den Menschen werden nicht prognostiziert.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Wallhecke. Der Wallheckenstatus wird aufgehoben und durch eine Neuanlage über das Wallheckenprogramm des Landkreis Ammerland ausgeglichen. Durch planzeichnerisch und textlich festgesetzte Erhaltungsmaßnahmen wird der Erhalt der Gehölzstrukturen jedoch gesichert und eine Beeinträchtigung vermieden.

Weitere Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches liegen nicht vor und sind somit von der Planung nicht betroffen.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

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

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

- Begrenzung der Grundflächenzahl auf ein notwendiges Maß
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung eines Erhaltungsgebotes zur Sicherung der Gehölzstrukturen der Wallhecke
- Festsetzung von Nutzungseinschränkungen in Kronentraufbereichen der Straßenbäume

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:

- 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.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte 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.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die vorhandene Wallhecke ist während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes zu schützen. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der R SBB entnommen werden.
- Die vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Bereiche sollten 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.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. 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 Boden-schutzbehörde 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, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

In den als Anpflanzflächen gekennzeichnete Flächen sind zur Eingrünung standortgerechnete heimische Laubbäume und Sträucher nachfolgender Pflanzliste.

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

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Niedersächsischen Städtetagmodell (2013) vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Biotoptyp		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Maisackerfläche (A)		6.287	1	6.287
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)		148	4	592
Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)		370	2	740
Summe		6.805		7.619
Bebauungsplan Nr. 133	Fläche gesamt (m²)	Fläche zur Berechnung (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Dörfliches Wohngebiet (GRZ 0,25)	5.329			
davon versiegelbar (bis 37,5 %)	1.998		0	0
verbleibende Freifläche (62,5%)	3.331		1	3.331
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken	370		1	370
Private Grünflächen	1.106			
Anpflanzung	610		2	1.220
Erhalt	490		3	1.470
Summe		6.805		6.391

Kompensationsbedarf

1.228

Zusätzlich werden zwei größere Buchen- Altbäume im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu den Grundstücken im östlichen Planbereich überplant. Diese Einzelbäume des Siedlungsgebietes sind mit Kronen-Flächengrößen von insgesamt 92 m² zu beziffern. Da die Kronendurchmesser unter 10 m liegen, ist der Wertstufenfaktor 3 zu wählen (Niedersächsischer Städtetag 2013, S. 55). Es ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 276 Flächenwerteinheiten.

Somit beläuft sich der Kompensationsbedarf für den versiegelungsbedingten Eingriff auf **1.504** Flächenwerteinheiten. Zusätzlich ergibt sich ein Kompensationsbedarf für den Verlust von 73 m Wallhecke durch die Aufhebung des Wallheckenstatus. Die Kompensation erfolgt durch eine Neuanlage im Verhältnis 1:1 über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland.

Die externen Kompensationsmaßnahmen für den versiegelungsbedingten Eingriff erfolgen auf der 21.443 qm großen Fläche Flurstück 41 der Flur 107 in Westerstede Neuengland. Die Fläche ist im Kompensationskataster des Landkreises hinterlegt.¹⁴ Das Zielbiotop ist ein Extensivgrünland auf einer bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche.

Folgende Grundbedingungen gelten im Zuge der Kompensationsmaßnahme für diese Fläche:

1. Ausschließlich Nutzung als Dauergrünland

während der Vertragszeit - die Fläche darf nicht umgebrochen werden, auch kein Pflegeumbruch.

2. Keine Veränderung des Bodenreliefs

Mulden, Senken, Erhöhungen, Geländerücken oder ähnliches dürfen nicht verändert werden.

3. Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen

(z.B. Anlage und Ausbau von Gräben oder Drainagen); - die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben oder Drainagen bleibt unberührt.

4. Kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden.

5. Keine Kalkung

Ausnahme: Erhaltungskalkung auf Problemflächen nach Bodenproben.

6. Kein Aufbringen von Geflügelmist , Gülle oder Jauche.

7. Mähen immer von innen nach außen bzw. von einer Seite

das Mähgut ist vollständig abzufahren.

8. Maschinelle Bearbeitung

wie Walzen, Mähen, Schleppen und Düngen nicht zulässig vom 1.03.- 15.06. (in Wiesenvogelgebiete -30.06).

9. Ausnahmen

sind in begründeten Fällen in Abstimmung mit dem Landkreis möglich.

¹⁴ Für detaillierte Informationen in Bezug auf Art des Extensivgrünlandes (Dauerweide, Mähweide, Mähwiese) und den dazugehörigen weiterführenden Nutzungsbedingungen ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu kontaktieren.

Das Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffsregelung kann auf der nachfolgend abgebildeten Fläche vollumfänglich ausgeglichen werden.



Abbildung 4: Lage der Kompensationsfläche, Daten der Gemeinde Westerstede (März 2024).

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planung ist eine straßenseitige Bebauung, die sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde in der vorliegenden Entwurfsfassung die Grundflächenzahl und die versiegelbaren Grundflächen reduziert. Weitere Alternativen aus Sicht des Naturschutzes ergeben sich nicht.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse dargelegt. Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen. Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Plangebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

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 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 (2021)
- Eingriffsbilanzierung nach dem Niedersächsischer Städtetag (2013)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht¹⁵

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 Stadt Westerstede 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 Stadt Westerstede 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 Stadt Westerstede wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

¹⁵ 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.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Umsetzung der Planung soll ein dörfliches Wohngebiet realisiert werden. Das Plangebiet stellt sich derzeit als intensiv genutzter Maisacker dar. Im Osten sind Wallhecken vorhanden, im Westen ist ein Löschteich vorhanden. Zudem sind straßenseitig ortsbildprägende Gehölze vorhanden, deren Traufen in das Plangebiet hineinragen.

Durch die Umwandlung der intensiv genutzten Ackerfläche in ein dörfliches Wohngebiet wird eine Neuversiegelung mit einem Flächenanspruch bis zu 37,5 % der Grundstücksfläche ermöglicht. 67,5 % bleiben jedoch als Garten und Freifläche erhalten. Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen ist der Erhalt von Gehölzstrukturen und eine Gehölzpflanzung am Siedlungsrand sowie ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Traufbereiche der Straßenbäume werden in der Planung durch Festsetzungen mit Nutzungsbeschränkungen berücksichtigt. Der Schutzstatus der im Plangebiet vorhandenen Wallhecke wird jedoch aufgegeben und durch eine externe Pflanzung kompensiert. Zudem werden zwei Bäume überplant, um die Erschließung im Osten zu sichern. Hierdurch sowie durch den versiegelungsbedingten Eingriff ergibt sich ein Kompensationserfordernis, dass auf externen Flächen nachgewiesen wird.

Da die Gehölzstrukturen überwiegend erhalten bleiben, ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf den Artenschutz.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- DRACHENFELS, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021.
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 2013.
- Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Westerstede, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Dr. Norbert Biller, Oldenburg 21.01.2025

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Neuversiegelung von Boden gehen die Bodenfunktionen verloren und gleichermaßen auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
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. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
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.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung der Planung sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden ist.
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:	In näherer Umgebung befinden sich derzeit keine Plangebiete.
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:	Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Regionalklimas und der Luftqualität auszugehen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die besondere Belastungen erwarten lassen, sind nicht bekannt.

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

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme mit Verlust der Bodenfunktionen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, Beachtung des Entwässerungskonzeptes.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch Wohnnutzungen gegenüber der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung leicht erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Entfall von Acker, Grünlandfläche und Gehölzen mit klimaausgleichender Funktion. Aufgrund der Kleinflächigkeit werden erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Es wird eine Ackerfläche überplant. Innergebietliche Gehölzbestände werden als zu Erhalten festgesetzt. Nach Norden hin wird eine Anpflanzfläche geplant. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Im Zuge der Biotoptypenkartierung konnte kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden. Ein faunistisches Gutachten wird im weiteren Verfahren integriert.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Erhaltungsziele der nächstgelegenen Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Es wird von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der Natura 2000-Gebiete ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubimmissionen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	Verlust von Landwirtschaftsfläche, Neubau von Gebäuden.
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über das bestehende Straßennetz.
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. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	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	Kurz-Erläuterungen Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Den Zielen des LRP wird durch Erhaltungsflächen und Maßnahmenflächen entsprochen..
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	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Westerstede diese 142. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Westerstede, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK 5)
Maßstab: 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2024  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Planverfasser

Die 142. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Westerstede hat in seiner Sitzung am

die Aufstellung der 142. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am

ortsüblich bekannt gemacht.

Westerstede, den

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Westerstede hat in seiner Sitzung am

dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am

ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf der 142. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom

bis

im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Westerstede, den

Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Westerstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 142. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am

beschlossen.

Westerstede, den

Bürgermeister

Ausfertigung

Die 142. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Westerstede wird hiermit ausgefertigt. Die Flächennutzungsplanänderung stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Westerstede im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Westerstede, den

Bürgermeister

Genehmigung

Die 142. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.:

) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch

kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den

Landkreis Ammerland
Die Landrätin
Im Auftrage:

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Westerstede ist in der Genehmigungsverfügung vom

(Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am

beigetreten.

Die 142. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom

bis

öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am

ortsüblich bekannt gemacht.

Westerstede, den

Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



 © GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 142. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am

im Amtsblatt der Stadt Westerstede bekannt gemacht worden.

Die 142. Flächennutzungsplanänderung ist damit am

wirksam geworden.

Westerstede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 142. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 142. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westerstede, den

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

 Gemischte Baufläche

 Geltungsbereich der FNP-Änderung

STADT WESTERSTEDE

142. Flächennutzungsplanänderung

Stand: März 2026

ENDFASSUNG

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

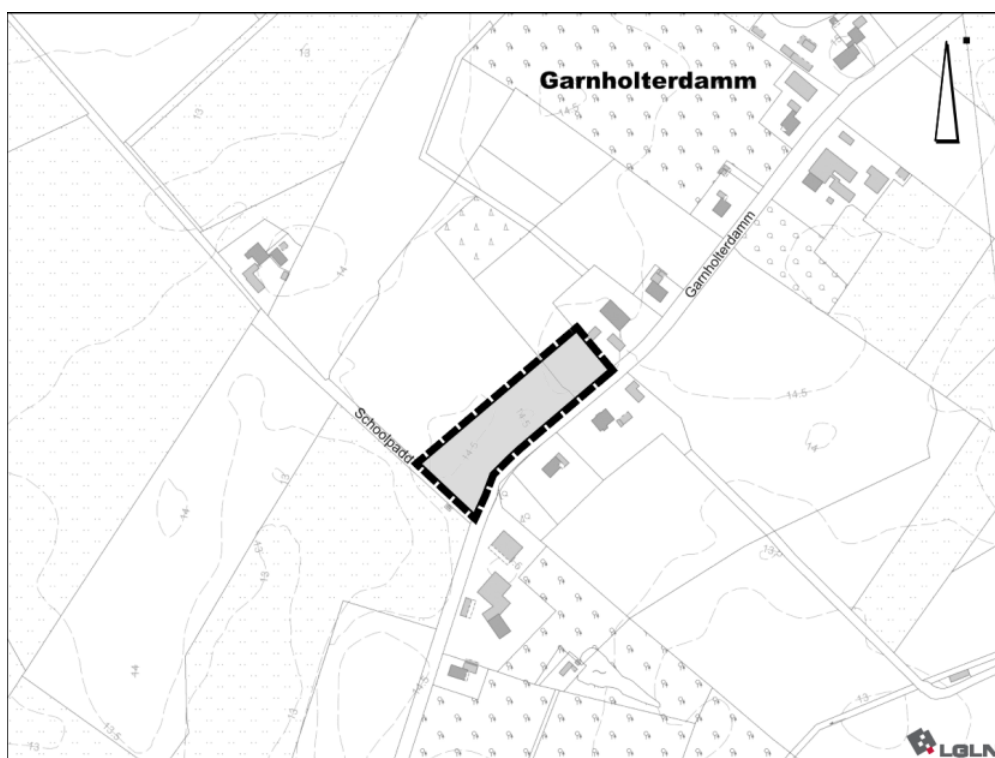
Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de





142. Flächennutzungs- planänderung



Stadt Westerstede
Landkreis Ammerland

März 2026

Endfassung

Begründung

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 Abgrenzung des Änderungsbereiches.....	1
1.4 Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung	1
2 Kommunale Planungsgrundlagen	1
2.1 Flächennutzungsplan	1
2.2 Bebauungspläne	1
2.3 Dorferneuerungsplanung	2
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	2
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
4.1 Belange der Raumordnung	7
4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	7
4.3 Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.....	8
4.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	8
4.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	9
4.6 Belange der Landwirtschaft	10
4.7 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	10
4.8 Belange des Verkehrs.....	12
4.9 Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	12
4.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	12
4.11 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	13
4.12 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	13
5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	14
5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. 14	
5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	14
5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	17

5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	17
6	Inhalte der Planung.....	19
7	Ergänzende Angaben	19
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	19
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	20
Teil II: Umweltbericht		21
1	Einleitung	21
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	21
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	21
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	25
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Änderungsbereich.....	26
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	26
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	28
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	28
2.1.2	Fläche und Boden	29
2.1.3	Wasser	30
2.1.4	Klima und Luft	30
2.1.5	Landschaft.....	31
2.1.6	Mensch	31
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	31
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	31
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	32
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	32
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	32
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	33
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	33
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	33
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	33
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	33
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	33
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	33

2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	34
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	35
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	38
3	Zusätzliche Angaben	39
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	39
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	39
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	40
	Anhang zum Umweltbericht.....	41

Anlage:

Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Westerstede, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Dr. Norbert Biller, Oldenburg 21.01.2025

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

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

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Im Ortsteil Garnholt der Stadt Westerstede sollen mit der Darstellung einer gemischten Baufläche neue Wohnbaumöglichkeiten in dörflicher Lage geschaffen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 142 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst einen 40 m breiten Streifen entlang des Garnholterdamms des Flurstücks 138/23, der Flur 22 der Gemarkung Westerstede im Ortsteil Garnholt und hat eine Größe von 6.805 m².

1.4 Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung

Der Änderungsbereich befindet sich in einer Außenbereichslage im Ortsteil Garnholt der Stadt Westerstede. Derzeit wird die Fläche des Änderungsbereichs landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Südöstlich des Geltungsbereichs verläuft die Straße „Garnholterdamm“. Angrenzend an die Straße befinden sich südöstlich bereits Wohnbebauungen. Südwestlich wird der Geltungsbereich durch den Weg „Schoolpadd“ begrenzt. Im Norden liegt ebenfalls eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, ebenso wie im Nordwesten. In unmittelbarer Umgebung befindet sich im Nordwesten ebenfalls Wohnbebauungen.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Westerstede enthält für den Geltungsbereich keine Darstellung. Die Fläche ist demnach der Landwirtschaft vorbehalten.

2.2 Bebauungspläne

In näherer Umgebung befinden sich keine verbindlichen Bauleitplanungen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 133 „Garnholt, Garnholter Damm“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

2.3 Dorferneuerungsplanung

Die Ortsteile Garnholt, Gießelhorst und Hüllstede der Stadt Westerstede wurden in das Niedersächsische Programm zur Förderung der Dorferneuerung sowie in das niedersächsische Modellprojekt zur Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne aufgenommen. Zweck der Förderung im Rahmen der Dorferneuerungsplanung ist, die ländlichen Räume als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturräume zu sichern und weiterzuentwickeln.

Vor dem Hintergrund der sich verändernden Rahmenbedingungen, insbesondere des sich abzeichnenden demografischen Wandels in den Dörfern, sind Maßnahmen zur Stabilisierung erforderlich. Von zentraler Bedeutung sind daher die Maßnahmen, die das Leben im Dorf attraktiv halten und das Gemeinschaftsleben stützen. Große Bedeutung haben auch einige Erschließungsmaßnahmen, wie die Herstellung eines Rad- und Fußweges am Garnholterdamms zur dorfgerechten Integration in das Ortsbild.

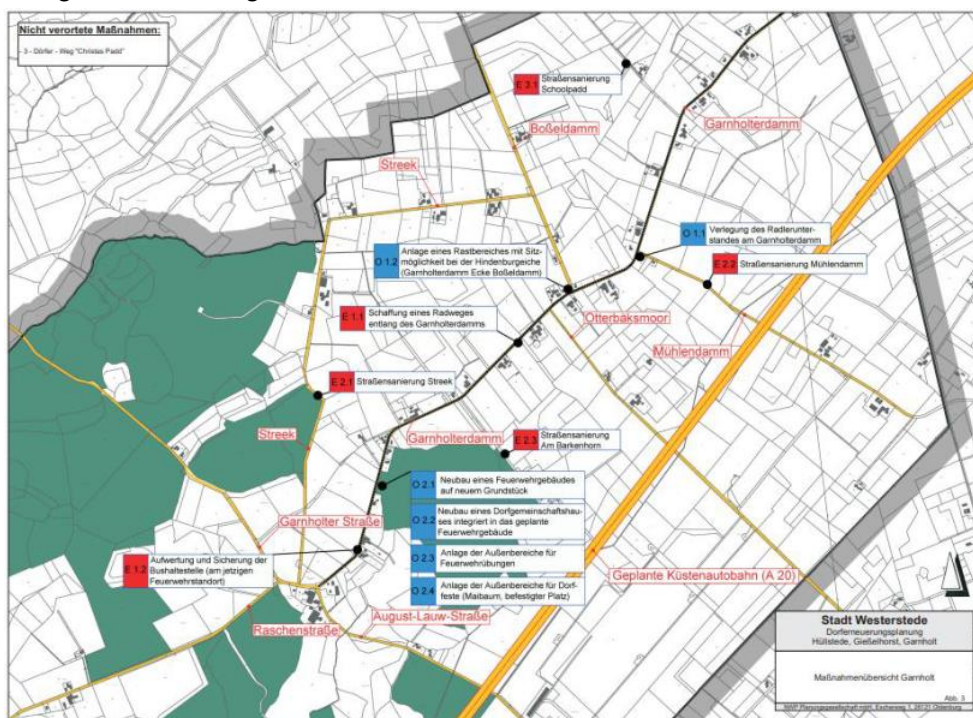


Abbildung 1: Maßnahmenplan Dorferneuerung

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Ziel der Stadt Westerstede ist es, für den Ortsteil Garnholt Bauplätze in einem ortsverträglichen Umfang zu schaffen. Es werden, insbesondere für die junge Bevölkerung, Bauplätze benötigt, um die Einwohnerzahl auch in den dörflich strukturierten Ortschaften zu erhalten. Hierfür hält es die Stadt Westerstede gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für erforderlich unter Berücksichtigung der örtlichen Strukturen Baugrundstücke in einem moderaten Umfang für die Eigenentwicklung auch in kleineren Ortschaften zur Verfügung zu stellen. Einzelne Vorhaben sollen sich dabei in die bestehenden Strukturen eingliedern, ohne diese zu überformen.

Die Stadt legt ein hohes Gewicht auf die Schaffung von Baumöglichkeiten zur Sicherung der Eigenentwicklung in den dörflichen Ortsteilen. Daher will die Stadt mit dem Ankauf der Flächen und der Einleitung des Bauleitplanverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dörfliche Wohngrundstücke in Garnholt schaffen. So ist beabsichtigt, mit der vorliegenden Planung aktiv eine geordnete dörfliche Entwicklung herbeizuführen und aus einer gemischten

Baufläche ein dörfliches Wohngebiet zu entwickeln. Die Baugebietskategorie „dörfliches Wohngebiet“ wurde zur Erleichterung des Ziels der Mobilisierung von Bauland eingeführt. Mit ihr soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtert werden, indem in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll. Eine ausdrücklich gleichgewichtige Nutzungsmischung ist nach dem Wortlaut der BauNVO nicht erforderlich.

Im Plangebiet wird daher ein 40 m breiter Streifen einer landwirtschaftlichen Nutzfläche entlang des Garnholterdamms zu gemischten Bauflächen mit dem Ziel eines dörflichen Wohngebietes umgewandelt. Mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan werden hier insgesamt 6 Baufelder mit einem ausreichenden Abstand zueinander geschaffen, auf denen Einfamilienhäuser entstehen können. Die bestehenden Grünstrukturen werden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren ebenfalls überwiegend gesichert. Die Planung fügt sich damit in die örtlichen Gegebenheiten ein.

Ziel der Planung ist eine bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der dörflichen Strukturen in Garnholt, die neben der Wohnnutzung auch durch landwirtschaftliche Hofstellen sowie durch Gartenbaubetriebe geprägt sind. Daher ist die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes mit geringerem Schutzanspruch als allgemeines Wohngebiet, welches dörfliche Landwirtschaft als Nebenerwerb und nicht störendes Gewerbe zulässt, aus Sicht der Stadt gerechtfertigt und zielführend. Zur Umsetzung der Planungsziele werden die Grundstücke so parzelliert, dass die Grundstücksgößen von mindestens 880 m² entstehen. Mit diesen großen Grundstücken und Einzelbauteppichen sind die Voraussetzungen für die Umsetzung des dörflichen Wohngebietes und seiner gebietsprägenden Nutzungen und Merkmale gegeben. Unterstützt wird dieses durch Festsetzungen zur landschaftsgerechten Einbindung. Keine der vorgesehenen Hauptnutzungen wird aktiv durch die Festsetzungen verdrängt. Die Stadt Westerstede ist der Auffassung, dass der Gebietscharakter des dörflichen Wohngebietes gewahrt ist.

Von einer Außenbereichssatzung als alternatives Planungsinstrument wird hier abgesehen, da die Kriterien des § 35 Abs. 6 BauGB nicht vollumfänglich erfüllt werden. Voraussetzung für die Abgrenzung einer Außenbereichssatzung ist das Vorhandensein von Wohnbebauung von einigem Gewicht. Auf der Westseite des Garnholterdamms sind nur zwei Gebäude vorhanden, sodass aus Sicht der Stadt dieses Kriterium nicht voll erfüllt ist.

Grundsätzlich wäre zur Schaffung der Baumöglichkeiten im Außenbereich auch eine Außenbereichssatzung möglich, jedoch könnte hierdurch keine detaillierte Steuerung der Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes, der Entwässerung und von Natur und Landschaft erfolgen. Der aus der gemischten Baufläche zu entwickelnde Bebauungsplan ergibt nach Prüfung der Belange des Immissionsschutzes, des Naturschutzes und der gesicherten Erschließung ein weitergehendes Baurecht als eine Außenbereichssatzung, die inhaltlich regelt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. In der Satzung können zwar auch nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden, der Bauungsplan ermöglicht jedoch konkretere Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Einbindung künftiger Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Erhalt der wertgebenden Gehölzstrukturen.

Der Flächennutzungsplan bedarf einer Änderung, damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die 142. Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

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

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.2
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
siehe Kapitel 4.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
Es wird eine gemischte Baufläche dargestellt, darin sind Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig. Der Belang wird daher hinreichend berücksichtigt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
siehe Kapitel 4.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: 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
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Es wird eine gemischte Baufläche dargestellt, darin sind Anlagen für kirchliche Zwecke grundsätzlich zulässig. Der Belang wird daher hinreichend berücksichtigt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Betroffenheit
siehe Kapitel 4.5
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.5
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.2
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.4, 4.5
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.7
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.12, 4.7
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.5
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
siehe Kapitel 4.2
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
siehe Kapitel 4.2
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
Mit der vorliegenden Planung soll zusätzliche gemischte Baufläche innerhalb des Ortsteils der Stadt Westerstede geschaffen werden. Eine damit erzielte stabile Bewohnerschaft trägt auch zu einer stabilen wirtschaftlichen Lage innerhalb der Stadt bei.
b) der Land- und Forstwirtschaft,
siehe Kapitel 4.6
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
Der Belang ist durch die vorliegende Planung nicht direkt betroffen. Die Sicherstellung attraktiver Baumöglichkeiten kann positive Effekte auf den Arbeitsmarkt innerhalb der Stadt haben.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,

Betroffenheit
siehe Kapitel 4.7
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.7
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
Eine Überprüfung unter Zuhilfenahme des NIBIS Kartenservers (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/ , 10.11.2023) hat ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Rohstoffvorkommen zu erwarten sind. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf mögliche Rohstoffvorkommen zu Tage treten, ist unverzüglich die zuständige Behörde der Stadt Westerstede zu informieren.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.8
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Mit der Erschließung neuer Baugrundstücke zu wohnbaulichen Zwecken werden keine militärischen Belange berührt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
siehe Kapitel 4.9
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.10
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Anlagen für soziale Zwecke sind im dörflichen Wohngebiet allgemein zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Der Geltungsbereich befindet sich in einer Außenbereichslage. Umliegend sind landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Grünstrukturen vorhanden.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.11
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.5 + Teil II: Umweltbericht
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.12

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine auf den Änderungsbereich bezogene Aussagen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland stellt für den Bereich des Änderungsbereiches eine Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen, standortgebundener landwirtschaftlichen Ertragspotenziale dar. Zusätzlich wird in diesem Bereich ein Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteiles dargestellt.

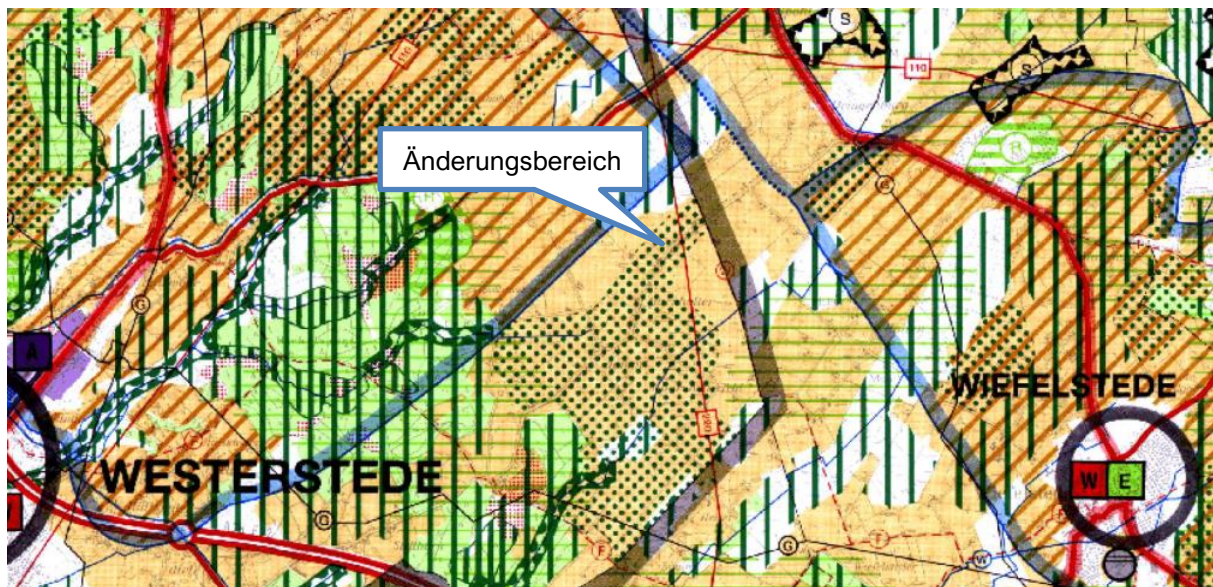


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP, Landkreis Ammerland (1996)

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel bedarfsgerechten Wohnraum innerhalb der bestehenden dörflichen Struktur zu schaffen. Hierfür wird die bestehende straßenbegleitende Bebauung entlang des Garnholterdamms entsprechend erweitert. Es erfolgt lediglich die Aufgabe eines 40 m breiten Streifens der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die übrige Fläche kann weiterhin bewirtschaftet werden. Auch die bestehenden Grünstrukturen werden überwiegend planerisch gesichert. Die Planung steht den Zielen der Raumplanung demnach nicht entgegen.

4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Nachfolgend werden sowohl Emissionen vom Änderungsbereich ausgehend als auch Immissionen auf den Änderungsbereich einwirkend näher betrachtet und abgewogen.

Geruchsimmissionen

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die umliegende Bebauung erfährt daher durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung bereits jetzt Geruchs-, Staub-, und Lärmimmissionen. Aufgrund der ländlichen Lage ist eine erhöhte Belästigung durch die Bewirtschaftung der Flächen hinzunehmen.

Aus diesem Grund wurde ein Geruchsgutachten¹ beantragt, indem die bestehenden Emissionsquellen bewertet wurden. Einer davon ist ein genehmigter, aber noch nicht gebauter Stall, für den keine Erweiterungen geplant sind. Der zweite Emittent ist durch die bestehende Wohnnutzung in seiner Entwicklung eingeschränkt, weshalb keine Erweiterungsabsichten abgefragt oder berücksichtigt wurden. Im Plangebiet liegen die belästigungsrelevanten Kenngrößen bei 5–6 %, was für ein dörfliches Wohngebiet als tolerierbar gilt. Die Planung ist daher mit der bestehenden Geruchssituation vereinbar.

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmsituation wird von der Stadt aufgrund der ländlichen Lage als unbedenklich eingestuft. Des Weiteren werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand zur Straße „Garnholterdamm“ geplant; es wird auf eine architektonische Selbsthilfe verwiesen.

Kampfmittel

Dem Landkreis Ammerland und der Stadt Westerstede sind keine Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereichs sowie in unmittelbarer Nähe bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel entstehen, ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Altlasten

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (Stand: 16.09.202) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Nähe keine Altlasten (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

4.3 Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Zur Schaffung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur und zur Förderung der Eigentumsbildung ist die Bereitstellung ausreichender Bauplätze insbesondere für die Folgegeneration der Bewohnerschaft essenziell.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Nachverdichtung im Geltungsbereich ermöglicht werden. Sie dient damit der Erhaltung vorhandener Ortsteile und einer sozial stabilen Bewohnerstruktur. Sie schafft Ansiedlungsmöglichkeiten im moderaten Umfang für Ortsansässige, insbesondere für die jüngeren Generationen, und fördert damit den Fortbestand des Ortsteils und seiner Bevölkerungsdichte. Zudem wird mit der vorliegenden Planung die Eigentumsbildung im ländlichen Raum gefördert.

4.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Baudenkmäler

Laut des Denkmalatlas Niedersachsen (geprüft am 16.09.2024) befindet sich in der direkten Umgebung kein Baudenkmal. In einer Entfernung von ca. 850 m zum Geltungsbereich liegt am Garnholterdamm 3 eine ehemalige Mühle. Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

¹ Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Westerstede, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Dr. Norbert Biller, Oldenburg 21.01.2025

Archäologische Funde

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Ortsbild & Landschaftsbild

Um das bisherige Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils Garnholt zu schützen, wurden differenzierte Festsetzungen zum Erhalt der Grünstrukturen im parallelen Bebauungsplanverfahren getroffen. Die geschützten Landschaftsbestandteile (Baumreihe entlang Garnholterdamm, Wallhecken) werden damit überwiegend gesichert, sodass die Beeinträchtigung der straßenseitigen Wirkung minimiert werden kann. Die entstehende Bebauung soll sich der ortstypischen Gestalt anpassen. Hierzu werden mit dem Bebauungsplan Nr. 133 weitreichende örtliche Bauvorschriften vorgegeben.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Gesetzlich geschützte Gebiete, Schutzobjekte

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht berührt. Das nächstgelegene FFH Biotop „Garnholt“ (Landesinterne Nummer 434, EU-Kennzahl 2713-332) liegt ca. 4 km in südwestlicher Richtung.² EU Vogelschutzgebiete befinden sich in mehreren Kilometer Entfernung nicht in der Nähe des Änderungsbereiches.

Aufgrund der Entfernungen zwischen Änderungsbereich und Natura-2000-Gebieten können Betroffenheiten der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG WE 00171 „Bockhorner Moor“ in über 5 km Entfernung nördliche Richtung. In 1,8 km westlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG WST 00050 „Rhododendronpark Hobbie“³.

Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die Planung können aufgrund der Entfernungen oder der getroffenen Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Artenschutz

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene sind artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, die bei eventuell erforderlichen Gehölzfällungen oder Baufeldfreimachungen auf der Freifläche auftreten können (Beachtung der Brut- und Quartierszeiten und weiterer artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen).

Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich wird derzeit als Fläche für Landwirtschaft im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.

² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2024): Umweltkarten Niedersachsen. Themenkarten Natur. Zugriff September.2024

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2024): Umweltkarten Niedersachsen. Themenkarten Natur. Zugriff September.2024

Der Großteil des Änderungsbereiches stellt sich als landwirtschaftlich intensiv genutzte Maisackerfläche (A) dar. Im östlichen Bereich befindet sich eine geschützte Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) (geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 Abs. 3 des niedersächsischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 29 BNatSchG). Zur Straße nach Süden hin, befinden sich knapp außerhalb des Änderungsbereiches mehrere Einzelbäume (hauptsächlich Eichen, HB). Im östlichen Änderungsbereich befinden sich auf Höhe der Wallhecke ein paar Buchen. Knapp außerhalb des Änderungsbereiches im Süden befindet sich ebenfalls zur Straße hin ein trockengefallender Graben. Im südwestlichen Änderungsbereich liegt ein Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ).

Die Gehölzstrukturen bieten Potenziale für gehölzbrütende Vogelarten und für Fledermausquartiere. Diese Gehölzstrukturen bleiben jedoch zum großen Teil erhalten und werden in eine Maßnahmenfläche integriert. Eine grundlegende Biotopbedeutung für Offenlandbrüter ist aufgrund der zentralen und nach Norden hin offenen Habitatausprägung gegeben. Auch kann die linienhafte Ausprägung der Gehölzflächen als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen.

Auswirkungen der Planung und Eingriffsregelung

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung ermöglicht. Obwohl Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehen sind, kommt es durch den Verlust vegetationsbestandener Biotoptypen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die in die Eingriffsregelung einzustellen sind. Insgesamt wird nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags ein Kompensationsdefizit von **1.504 Flächenwerteinheiten ermittelt. Die Kompensation erfolgt auf externen Flächen.**

Der Schutzstatus für die geschützten Wallhecken im Osten wird aufgehoben und durch den Erhalt der Gehölze ersetzt. Die Kompensation erfolgt durch eine Neuanlage über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland.

4.6 Belange der Landwirtschaft

Die Fläche des Änderungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bei der Abwägung der Stadt Westerstede zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der wohnbaulichen Flächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der gemischten Bauflächen mit dem Ziel eines dörflichen Wohngebietes das höhere Gewicht beigemessen, um eine stabile und positive Entwicklung des Ortsteils voranzutreiben. Ferner wird angemerkt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert. Wirtschaftliche Auswirkungen können so minimiert bzw. vermieden werden.

4.7 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung liegt in naher Zukunft in der Zuständigkeit der Stadt Westerstede. Der Geltungsbereich ist derzeit nicht erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung wird über dezentrale Kleinkläranlagen erfolgen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt.

Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das Trinkwasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB-WasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt Westerstede durchgeführt werden. Aktuell reicht der minimale Versorgungsdruck an heißen Sommertagen in der Abendspitze entsprechend DVGW W 400-1 aus, um die geplante Bebauung druckgerecht mit Trinkwasser zu versorgen.

Stromversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Strom erfolgt durch Netzerweiterungen örtlicher Versorgungsträger.

Post- und Telekommunikationswesen

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter.

Auf das der Gemeinde vorliegende Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß § 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie auf die der Gemeinde ebenfalls vorliegende Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen.

Abfallentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dies wird in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland gesichert. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Der nächstgelegene bestehende Hydrant ist die Nr. 023038 ca. auf Höhe des Garnholter Damm 41. Dieser Hydrant kann bei Einzelentnahme voraussichtlich 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bereitstellen

Trinkwassergewinnungsgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG) „Westerstede“ (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>, 16.09.2024). Die zuständige Behörde ist der Landkreis Ammerland. Ein Wasserschutzgebiet ist hierfür nicht festgesetzt.

Oberflächenentwässerung

Zur schadlosen Oberflächenentwässerung ist folgendes Konzept vorgesehen:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Löschteich, der künftig auch zur Regenrückhaltung genutzt wird und insofern eine Doppelnutzung erfährt. Es ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücke in einer Sammelleitung innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regen-

rückhaltebecken zu leiten. Weiterhin wird, um einen sicheren Abfluss über dieses Grabensystem zu gewährleisten, eine Aufreinigung der Gräben vom Plangebiet bis zur Otterbäke erforderlich. Zudem müssen bestehende Durchlässe auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden.

Dies wird im Zuge der Ausbauplanung weiter konkretisiert und weiter mit den Fachbehörden – Ammerländer Wasseracht und Untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland, abgestimmt sowie die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge gestellt.

4.8 Belange des Verkehrs

Einbindung in das örtliche Verkehrsnetz

Der Geltungsbereich ist bereits an das Straßennetz angeschlossen und wird über den Garnholterdamm erschlossen.

ÖPNV-Versorgung

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 950 m Entfernung südwestlich des Geltungsbereichs an der Kreuzung Garnholterdamm/ Boßeldamm. Die Bushaltestelle „Garnholterdamm Heidtmann“ wird von der Buslinie 355 bedient und ermöglicht eine Anbindung nach Westerstede.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um den Anschluss an das Regenrückhaltebeckens im südlichen Teil des Geltungsbereiches zu sichern, wird entlang der südwestlichen Grenze des Änderungsbereiches ein 3,0 m breites Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Westerstede vorgesehen.

Für Informationen zu den nächstgelegenen öffentlichen Elektro-Ladesäulen wird auf das Ladesäulenregister⁴ der Bundesnetzagentur verwiesen.

4.9 Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Dorferneuerungskonzept

Die mit dem Dorferneuerungskonzept getroffenen Maßnahmen haben keine direkten Auswirkungen auf die vorliegende. Die dort als Maßnahme formulierte Sanierung der angrenzenden Straßen wirkt sich jedoch positiv auf die Erschließung des Geltungsbereichs aus.

4.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und

⁴ Bundesnetzagentur (2024): Ladesäulenregister. Abzurufen unter: <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/E-Mobilitaet/Ladesaeulenkarte/Karte/start.html>

-anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Änderungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass der Änderungsbereich in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für den Änderungsbereich aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

4.11 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).

Zur örtlichen Entwicklung von Bauflächen für Ortsansässige gibt die Stadt Westerstede dem Wohnraumbedarf gegenüber dem Schutz und Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen für den betreffenden Bereich den Vorrang. Anzumerken ist, dass die zukünftige Bebauung sich entlang des Garnholterdamms orientieren wird und entsprechend nur ein 40 m breiter Streifen in der gemischten Bauflächen mit dem Ziel eines dörflichen Wohngebietes umgewandelt wird. Die übrige Fläche kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Innerhalb des Ortsteils stehen für die geplante Entwicklung keine alternativen Flächen zur Verfügung.

4.12 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 Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). 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 dem Bebauungsplan Nr.133 werden konkrete Festsetzungen getroffen, um die Versiegelungsrate im Geltungsbereich zu steuern, um Auswirkungen auf Überflutungen zu minimieren. Außerdem sollten, um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, im Geltungsbereich möglichst kompakte Baukörper errichtet werden. Ziel ist die Minimierung des Wärmebedarfes und damit die Einsparung von Treibhausgasen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Westerstede führt im Zuge der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Landkreis Ammerland

Der Landkreis Ammerland weist darauf hin, dass die geplante Baufläche im Außenbereich von Garnholt einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB bedarf. Die Stadt Westerstede trägt hier eine besondere Verantwortung, insbesondere für die Infrastruktur. Zudem könnten erhöhte immissionsschutzrechtliche Anforderungen Einschränkungen für privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB sowie Projekte der erneuerbaren Energien mit sich bringen. Es bleibt unklar, ob alle Aspekte geprüft wurden und warum auf eine Außenbereichssatzung verzichtet wurde.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland festgelegt. Neue Bauflächen werden straßenbegleitend als Erweiterung bestehender Bebauung ausgewiesen. Der Standort ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gut angebunden, und der vorhandene Löschteich kann für Regenrückhaltung genutzt werden. Die Begründung wird um die Gründe für den Verzicht auf eine Außenbereichssatzung ergänzt.

Ammerländer Wasseracht

Es wird den Hinweis gegeben, dass das Plangebiet im Einzugsbereich des Verbandsgewässers III. Ordnung Wasserzug-Nr. 5.02.05 liegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Das niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass durch die geplante Bebauung keine Verschärfung der Abflusssituation entstehen darf, da die hydraulische Kapazität der betroffenen Gewässer begrenzt ist. Ein Entwässerungskonzept ist daher parallel zur Bauleitplanung zu erstellen und mit der Ammerländer Wasseracht sowie der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Es muss Aspekte wie Wasserrückhalt, gedrosselte Wasserabgabe und Abfluss bei Notüberlauf berücksichtigen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und eine Oberflächenentwässerungskonzept wird erstellt und eine Abstimmung mit der UWB und der AWA erfolgt. Zudem wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.7 (Oberflächenentwässerung) verwiesen.

Ammerländer Wasseracht

Es wird auf die Wasserwirtschaftliche Maßnahmen, einschließlich der Einleitung von Oberflächenwasser und der Regenrückhaltung, die vor Baubeginn zu realisieren sind, hin. Zudem wird empfohlen, eine technische Behandlung des Niederschlagswassers zum Gewässerschutz zu prüfen. Schadensersatzansprüche Dritter trägt der Antragsteller. Bei Einhaltung dieser Vorgaben bestehen seitens der Ammerländer Wasseracht keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet zwar keine archäologischen Fundstellen bekannt sind, jedoch Funde nicht ausgeschlossen werden können. Die Meldepflicht von Bodenfunden ist in den Antragsunterlagen enthalten und sollte ergänzt sowie strikt beachtet werden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zur ÖPNV-Anbindung im Planungsgebiet nicht aktuell sind. Die nächstgelegene Haltestelle „Garnholterdamm Nr. 42“ liegt ca. 300 Meter nordöstlich und bietet Zubringer-Fahrten zur Haltestelle „Garnholterdamm, Heidtmann“, von der aus eine Verbindung nach Westerstede besteht. Beide Haltestellen werden im Fahrplan der Linie 355 bedient, der auf den Schulverkehr ausgerichtet ist. Diese Stellungnahme wurde mit dem Landkreis Ammerland und dem ZVBN abgestimmt.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und es erfolgt eine Ergänzung in der Begründung.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gibt den Hinweis, dass sich etwa 540 m südöstlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Junghennenhaltung befindet. Dieser plant den Bau eines weiteren Stallgebäudes, das ca. 250 m vom Plangebiet entfernt liegen soll. Aus Sicht des Betriebs stellt die geplante Wohnbebauung eine heranrückende Entwicklung dar, die die Expansion der Tierhaltung einschränken könnte. Nordöstlich des Plangebietes, in etwa 530 m Entfernung, liegt ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Mastgeflügelhaltung. Unter Be-

rücksichtigung der Lage und Größenordnung dieser Betriebe können innerhalb des Plangebietes erhebliche Geruchsimmissionen gemäß § 3 (1) BImSchG nicht sicher ausgeschlossen werden, ohne eine Ausbreitungsrechnung nach TA Luft. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen jedoch keine Bedenken gegen die 142. Flächennutzungsplanänderung, sofern die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit durch eine solche Ausbreitungsrechnung nachgewiesen wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, es erfolgt eine Ergänzung in der Begründung und es wurde eine Geruchsprognose bei der Landwirtschaftskammer beantragt und den Unterlagen beigelegt.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Das LGLN weist darauf hin, dass vor geplanten Bodeneingriffen eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich möglicher Kampfmittelbelastung durchgeführt werden sollte. Dies ist notwendig, da im Boden noch nicht detonierte Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg vorhanden sein könnten. Eine historische Erkundung mittels Krieglufbildauswertung oder die Sondierung durch eine Kampfmittelräumfirma sind mögliche Maßnahmen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche, auf der keine Kriegshandlungen bekannt sind. Bei Anhaltspunkten während der Erschließungsmaßnahmen wird eine Sondierung durchgeführt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Es wird darauf hingewiesen, dass Baugrundinformationen im NIBIS Kartenserver abrufbar sind, diese jedoch keine geotechnischen Untersuchungen ersetzen. Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sind dem Schreiben vom 04.03.2024 zu entnehmen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Während des laufenden Planverfahrens wurde der NIBIS Kartenserver zur Bearbeitung genutzt.

Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV)

OOWV weist darauf hin, dass im Plangebiet Versorgungsleitungen des OOWV verlaufen. Es muss sichergestellt werden, dass diese Leitungen nicht durch Fahrbahndecken oder Hochbauten überbaut werden, und dass keine Störungen oder Gefährdungen ihrer Funktion auftreten. Zudem kann das Plangebiet an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden, sofern eine Erweiterung gemäß den Allgemeinen Bedingungen des OOWV erfolgt. Vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten ist eine Abstimmung mit dem OOWV erforderlich. Bezüglich der Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass der OOWV keine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Löschwasser hat. Zudem besteht eine erhöhte Gefahr für das Grundwasser durch die geplante Bebauung, insbesondere durch Bauarbeiten und spätere Nutzung. Die zukünftigen Bewohner sollten über die Lage innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebiets informiert werden. In Wasserschutzgebieten sind die Anforderungen der Abwasserentsorgung und der technischen Standards zu beachten. Ein Besprechungstermin vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten wird empfohlen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.

GASCADE Gastransport GmbH

Die GASCADE Gastransport GmbH weist darauf hin, dass nach Prüfung des Vorhabens keine Beeinträchtigung ihrer Anlagen zu erwarten ist. Kompensationsmaßnahmen dürfen jedoch

keine Auswirkungen auf die Anlagen haben und müssen außerhalb der Schutzstreifen der Anlagen durchgeführt werden. Um eine Stellungnahme zu den externen Kompensationsflächen abzugeben, werden detaillierte Planunterlagen benötigt; eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht reicht nicht aus.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

PLEdoc GmbH

Die PLEdoc GmbH weist darauf hin, dass die von ihr verwalteten Versorgungsanlagen der aufgeführten Eigentümer und Betreiber nicht von der geplanten Maßnahme betroffen sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch planexterne Ausgleichsflächen eine Beeinträchtigung der Versorgungsanlagen nicht ausgeschlossen werden kann. Weitere Informationen zu den planexternen Flächen werden erbeten, und eine erneute Abstimmung ist erforderlich, falls der Projektbereich erweitert wird.

Der Hinweis wird beachtet. Der Kompensationsumfang und die Lage der dafür verwendeten Flächen werden im weiteren Verfahren geklärt. Es erfolgt eine erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen von privater Seite liegen nicht vor.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Landkreis Ammerland

Immissionsschutz

Der Hinweis, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Geruchssituation werden zur Kenntnis genommen. Die Immissionsrichtwerte von 15 % der Jahresstunden werden sicher eingehalten. Die Hinweise zur Lärmsituation werden zur Kenntnis genommen. Eine Bewertung kann nur im Einzelfall im späteren Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden. Einer Festsetzung bedarf es nach Einschätzung des Landkreises nicht.

Wasserwirtschaft

Der Hinweis, dass die untere Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken hat, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Planung ist ein Entwässerungskonzept für den Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zu erstellen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Die Begründung wurde um Aussagen zur schadlosen Oberflächenentwässerung ergänzt.

Die untere Wasserbehörde empfiehlt, den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen zu verwenden. Der Hinweis wird in der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften berücksichtigt.

Untere Naturschutzbehörde

Es sollte davon abgesehen werden, die private Pflanzfläche im Norden in die Bilanzierung des Kompensationserfordernisses mit einzubeziehen und festzusetzen, da private Maßnahmen selten umgesetzt werden und somit nicht zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft beitragen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Das Pflanzgebot bleibt in der Bilanzierung enthalten. Der Pflanzstreifen soll eine Einbindung der künftigen Baugrundstücke in das Landschaftsbild sichern und ist daher entsprechend umzusetzen. Die Stadt behält sich vor, gemäß § 178 BauB den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die Hinweise zum Kompensationserfordernis für den versiegelungsbedingten Eingriff werden zur Kenntnis genommen. Die Kompensation wird nachgewiesen.

Es besteht Klärungsbedarf, warum in der Bilanzierung der Wallhecke bei Bestand und Planung unterschiedliche Flächengrößen angegeben sind. Die Frage wird beantwortet. In der Bilanzierung wurden die vorhandenen, vor Ort eingemessenen Wallhecken mit einem, dem Aufmaß entsprechenden Flächenumfang von 148 m² in den Bestand eingestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Schutzstatus aufgehoben und durch ein Erhaltungsgebot ersetzt. In das Erhaltungsgebot wurden randliche Schutzstreifen berücksichtigt, sodass sich eine Flächengröße von 490 m² ergibt.

Schul- und Kulturamt - Sachgebiet ÖPNV

In der Stellungnahmen werden Defizite zur derzeitigen Situation des ÖPNV aufgeführt und eine Wendemöglichkeit im Plangebiet sowie eine Vergrößerung des Plangebietes vorschlagen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Im Plangebiet sind keine Flächenkapazitäten für eine Wendeanlage vorhanden. Die ÖPNV-Versorgung ist außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens zu regeln.

Untere Denkmalschutzbehörde

Aus Sicht des baulichen Denkmalschutzes bestehen keine Bedenken und verweist auf die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Archäologie. Diese wird berücksichtigt. Entsprechend der dortigen Anregungen wird die Begründung um Aussagen zum Umgang mit Bodenfunden ergänzt.

Verkehr und Abfallwirtschaft

Das Straßenverkehrsamt und der Abfallwirtschaftsbetrieb haben keine bzw. keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Bauleitplanung

Es erfolgt der Hinweis, dass die Bauleitplanung mit Festsetzung von dörflichen Wohngebieten in einer Außenbereichslage einer Begründung bedarf. Zudem ist zu begründen, warum das Planungsinstrument der Außenbereichssatzung nicht angewandt wurde und wie das dörfliche Wohngebiet realisiert werden soll. Die Begründung wurde hierzu ergänzt.

Die redaktionellen Hinweise zu den Planunterlagen werden zur Kenntnis genommen, die entsprechenden Korrekturen wurden eingearbeitet. Der Hinweis zum Telekommunikationsgesetz wird beachtet, die Planunterlagen wurden redaktionell ergänzt.

Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet nach derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt sind. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und wird in die Begründung aufgenommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Baugrunderforschung werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den möglichen Ausgleichs- und Kompensationsflächen werden beachtet.

OOWV

Der Hinweis zu einer Versorgungsleitung wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Hausanschlussleitung aus dem Jahre 1966 im Bereich der Straße „Schoolpadd“. Es wird eine Verlegung der Leitung angestrebt.

Die Hinweise zur Versorgungssicherheit und zum vorsorgenden Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde hierzu ergänzt.

EWE Netz GmbH

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

Ammerländer Wasseracht

Die Hinweise zum Einzugsbereich, zur Entwässerungssituation und zur Leistungsfähigkeit des Verbandsgewässers III. Ordnung mit Wasserzug Nr. 5.02.03 und des sich anschließenden Vorfluters II. Ordnung „Otterbäke“ (Wasserzug-Nr. 5.02) werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum erforderlichen Nachweis der Oberflächenentwässerung wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung wird über eine Regenrückhaltung innerhalb des Löschteichs gesichert. Die Begründung wurde hierzu ergänzt.

Auf Grundlage des weiter im Detail mit der AWA abzustimmenden Entwässerungskonzeptes ist die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 133 als Grundlage für die erforderliche wasserwirtschaftliche Erlaubnis und Genehmigung zur Einleitung von Oberflächenwasser in öffentliche Gewässer, Herstellung von Regenrückhalteeinrichtungen etc. bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zur Genehmigung rechtzeitig einzureichen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Genehmigungsunterlagen für die schadlohe Oberflächenentwässerung werden der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland in detaillierter Form rechtzeitig vorgelegt.

6 Inhalte der Planung

Mit der 142. Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Änderungsbereich eine gemischte Baufläche dargestellt.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 6.805 m² auf.

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 142. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Westerstede, den

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

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

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

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Westerstede beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ortstypische Baugrundstücke für die dörfliche Eigenentwicklung zu schaffen. Der Änderungsbereich umfasst 6.805 m² und beinhaltet die Darstellung einer gemischten Baufläche. Der Bebauungsplan Nr. 133 wird parallel erstellt.

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.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
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>	Mit der Aufstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die Neuausweisung für ortstypische Baugrundstücke für die örtliche Eigenentwicklung vorbereitet. In unmittelbarer Umgebung zum Änderungsbereich bestehen bereits Siedlungsstrukturen und Erschließungsmöglichkeiten. Es handelt sich daher um eine Siedlungsergänzung an bestehende Strukturen, so dass die Infrastruktur genutzt werden kann und ein neuer Siedlungsansatz vermieden wird.

<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>	Die genannten Anforderungen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Durch die zusätzliche Bebauung ist von einer Erhöhung von An- und Abfahrtsverkehren auszugehen.
<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>	Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine Wallhecke vorhanden. Die Belange dieses geschützten Landschaftsbestandteiles werden bei der Planung berücksichtigt.
<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) BauGB]</i>	Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht berührt. Das nächstgelegene FFH Biotop „Garnholt“ (Landesinterne Nummer 434, EU-Kennzahlen 2713-332) liegt ca. 4 km in südwestlicher Richtung.⁵ EU Vogelschutzgebiete befinden sich in mehreren Kilometer Entfernung nicht in der Nähe des Änderungsbereiches. Aufgrund der Entfernungen zwischen Änderungsbereich und Natura-2000-Gebieten können Betroffenheiten der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.
<i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i>	Mit der Planung werden Bodenversiegelungen vorbereitet. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar.

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2024): Umweltkarten Niedersachsen. Themenkarten Natur. Zugriff September.2024

<i>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. [§ 1a Abs. 5 BauGB]</i>	Es werden keine Maßnahmen zur Anpassung an Folgen des Klimawandels getroffen. Die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen ist jedoch durch die NBauO vorgeschrieben, auch eine Begrünung der Dächer kann in Betracht gezogen werden.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<i>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</i> • <i>die biologische Vielfalt,</i> • <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> • <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i>	Mit der Planung werden Versiegelungen möglich. Von der Flächeninanspruchnahme ist vor allem Ackerland (Maisacker) betroffen. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen sowie Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG WE 00171 „Bockhorner Moor“ in über 5 km Entfernung nördliche Richtung. In 1,8 km westlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG WST 00050 „Rhododendronpark Hobbie“⁶. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die Planung können aufgrund der Entfernungen oder der getroffenen Maßnahmen ausgeschlossen werden.	
<i>Ziele des speziellen Artenschutzes</i>	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)	
<i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i>	<i>Erfolgt im weiteren Planverfahren</i>

⁶ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2024): Umweltkarten Niedersachsen. Themenkarten Natur. Zugriff September.2024

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]	Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine unversiegelte Maisackerfläche. Mit der Planung gehen Bodenversiegelungen einher. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Daher sind die Beeinträchtigungen als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten. Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden.
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
Zweck dieses Gesetzes ist den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]	Waldgebiete sind nicht betroffen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]	Im südwestlichen Planbereich befindet sich ein naturfernes Stillgewässer (Löschteich) welches als Regenrückhaltebecken in die Planung integriert wird. Südlich des Änderungsbereiches zur Straße hin verläuft ein trockengefallender Graben. Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich zur Trinkwassergewinnung (Gebietsname Westerstede) ⁷ .
Ziele der Landschaftsplanung	
Der Änderungsbereich liegt im Realbestand in einer ackerbaulich genutzten Fläche (Maisacker). Der Landschaftsrahmenplan Ammerland (2021) misst der Landschaftsbildeinheit eine geringe Bedeutung zu, es sind jedoch erlebniswirksame Einzelelemente vorhanden (Wallhecke, Baumreihe entlang der Straße).	
Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung	
Siehe hierzu Kapitel 4.1 in Teil I der Begründung	

⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2024): Umweltkarten Niedersachsen. Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. Zugriff September 2024.

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 oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wildlebenden 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. *wildlebende 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. *wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG: *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 sind⁸, 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*

⁸ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

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 wildlebender 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 Änderungsbereich

Im Zusammenhang mit der Planung wurde bislang kein faunistisches Gutachten erstellt.

Daher wird anhand auf Grundlage der vorherrschenden Biotoptypen ein „Worst-Case“ Szenario für die eventuell vorkommenden artenschutzrelevanten Arten vorgenommen, um zu prüfen, ob im Änderungsbereich bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Änderungsbereich artenschutzrechtlich relevante Tier- und / oder Pflanzenarten vorkommen können.

Das Gebiet stellt sich im Realbestand großflächig als Maisackerfläche dar. Entlang der südlichen Straße verlaufen mehrere Altbäume (Eichen, Buchen, Birken). Der Änderungsbereich wird im östlichen Bereich durchzogen von einer Wallhecke mit Altbäumen. Im westlichen Bereich befindet sich eine ein Feuerlöschteich. Nördlich angrenzend und östlich befinden sich Wohngebäude.

Vögel und Fledermäuse

Aufgrund der Habitatausstattung ist ein Vorkommen von Offenland- bzw. Halboffenlandarten und Bodenbrütern während der Brutzeit nicht gänzlich auszuschließen.

Ebenso kann aufgrund der Gehölzbestände ein Vorkommen von Gehölzbrütern oder Fledermausquartieren bzw. Wochenstuben nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Vorbelastung und der unmittelbaren Nähe zu Siedlungsbereichen ist allerdings bei Vögeln und Fledermäusen mit Vorkommen von störungstoleranten Arten zu rechnen.

Sonstige Artgruppen:

Vorkommen von geschützten Arten, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche der jeweiligen Art andererseits, nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

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

Durch Abschießen von Oberboden oder Befahren potenzieller Neststandorte während der Brutzeit ist in den Offenlandbereichen, vor allem auf der Ackerfläche, mit der Zerstörung von Gelegen oder der Tötung von Nestlingen potenziell vorkommender Bodenbrüterarten zu rechnen.

Durch eventuelle Fällungen von Gehölzen während der Brutzeit ist mit der Tötung von Nestlingen von Brutvogelarten oder potenziell vorkommender Fledermausarten zu rechnen. Zu beachten ist hierbei, dass auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 133 die vorkommenden Wallhecken innerhalb von Maßnahmenflächen zum Schutz festgesetzt werden und daher unberührt bleiben.

Zur Vermeidung der Tötung von Feldvögeln (z.B. Feldlerche) oder der Tötung von in Gehölzen brütenden Vögel oder nistenden Fledermäusen sollen Gehölz- und Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (d.h. im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar).

Sollten dennoch während der Brutzeit habitatverändernde Maßnahmen durchgeführt oder Gehölze gefällt werden, sind die Flächen bzw. Gehölze vorab durch sachkundige Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln oder nistenden Fledermäusen hin zu untersuchen. Sind entsprechende Arten vorhanden, sind geeignete Maßnahmen nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden

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

Der Verbotstatbestand umfasst erhebliche Störungen von Anhang IV-Tierarten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Als erheblich ist eine Störung dann einzustufen, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert.

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht zu prognostizieren, da die anzunehmenden siedlungstoleranten Arten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und entsprechende Habitatqualitäten (Freiflächen, Gehölzstrukturen sowie Siedlungsstrukturen) im unmittelbar räumlichen Zusammenhang Ausweichmöglichkeiten bieten.

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

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

Dies ist hier anzunehmen, da die Habitatqualitäten im Änderungsbereich im räumlichen Zusammenhang vorzufinden sind.

Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen nicht ersichtlich, dass die aufgeführten Verbotstatbestände zu einer dauerhaften Behinderung für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 133 führen können.

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 Drachenfels⁹ erfasst.

Derzeitiger Zustand

Der Änderungsbereich wird derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Der Großteil des Änderungsbereiches stellt sich als landwirtschaftlich intensiv genutzte Maisackerfläche (A) dar. Im östlichen Bereich befindet sich eine geschützte Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) (geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 Abs. 3 des niedersächsischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 29 BNatSchG). Zur Straße nach Süden hin, befinden sich knapp außerhalb des Änderungsbereiches mehrere Einzelbäume (Eiche, Birke, Buche)(HB). Im östlichen Änderungsbereich befinden sich auf Höhe der Wallhecke ein paar Buchen. Direkt an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich im Süden zur Straße hin ein trockengefallender Graben. Im südwestlichen Änderungsbereich liegt ein Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ).

⁹ Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

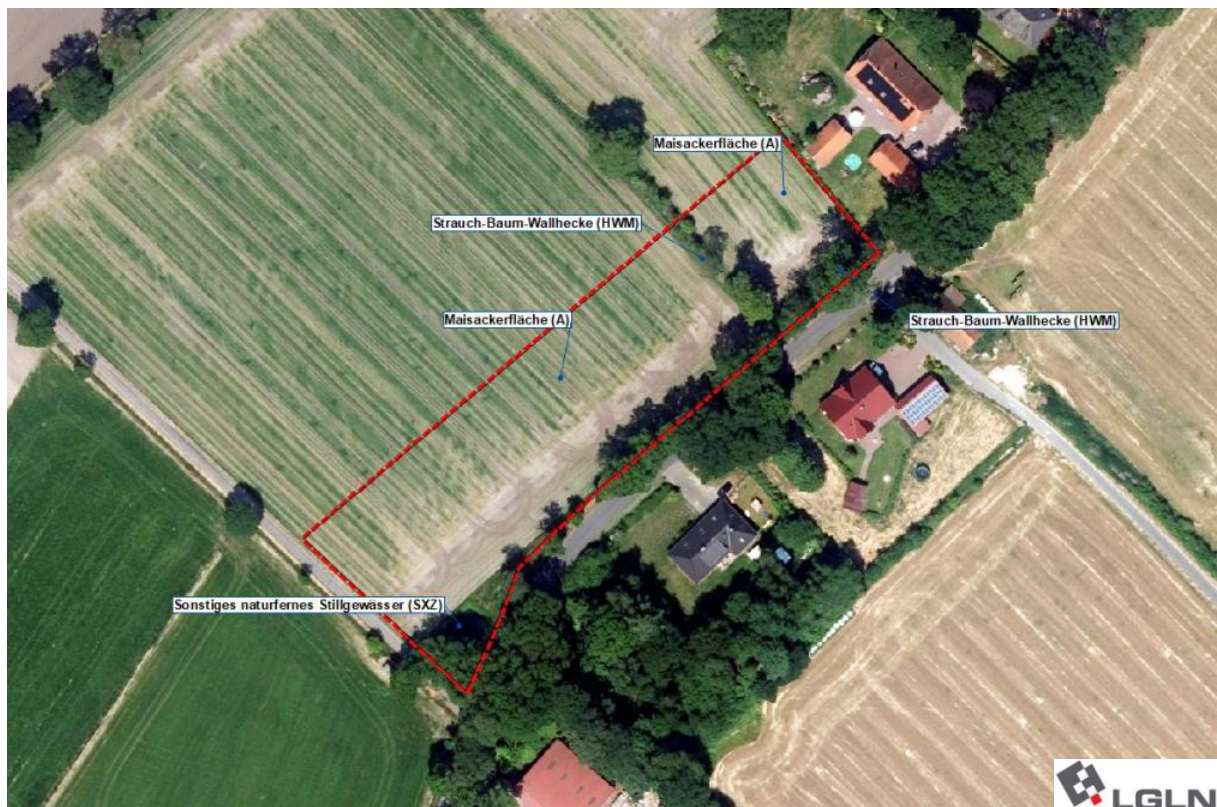


Abbildung 3: Änderungsbereich mit Biotoptypen. LGLN DOP 20. Maßstab 1:1.000. Zugriff September 2024.

Die Gehölzstrukturen bieten Potenziale für gehölzbrütende Vogelarten und für Fledermausquartiere. Diese Gehölzstrukturen bleiben jedoch zum großen Teil erhalten und werden in eine Maßnahmenfläche integriert. Eine grundlegende Biotopbedeutung für Offenlandbrüter ist aufgrund der zentralen und nach Norden hin offenen Habitatausprägung gegeben. Auch kann die linienhafte Ausprägung der Gehölzflächen als Jagdhabitat für Fledermäuse dienen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand und Bestand fortbestehen.

2.1.2 Fläche und Boden

Die Fläche stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Freifläche dar (Maisacker). Der Bodentyp wird gemäß dem NIBIS Kartenserver als Mittlerer Pseudogley Podsol innerhalb der Bodenregion Geest dargestellt, die Bodenfruchtbarkeit wird gering bewertet. Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Grundwasserneubildung liegt im westlichen Änderungsbereich zwischen 150 – 200 mm/a¹⁰.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

¹⁰ NIBIS® Kartenserver (2024): Bodenkarte 1:50 000 // Bodenkunde Bodenfruchtbarkeit // Bodenkunde Suchraum für schutzwürdige Böden // Hydrogeologie Grundwasserneubildung 1981 – 2021 //. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff September 2024.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Im südwestlichen Änderungsbereich befindet sich ein naturfernes Stillgewässer, die Grundwasserstufe wird im Änderungsbereich mit GWS 7 (grundwasserfern) angegeben. Der Mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) sowie der der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) liegt bei ca. 20 dm u. GOF¹¹.

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet jedoch in einem Bereich zur Trinkwassergewinnung (Gebietsname Westerstede)¹².

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Der Änderungsbereich ist der klimaökologischen Region „küstennaher Raum“ zuzuordnen, welche durch ein gemäßigtes maritimes Klima mit mäßigen Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf und einer hohen Luftfeuchtigkeit charakterisiert ist. Die Sommer sind mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Das Kleinklima im Änderungsbereich wird von der derzeitigen Nutzung bestimmt. Ackerflächen weisen relativ hohe Schwankungen der Temperatur und Luftfeuchtigkeit auf. Lokalklimatisch betrachtet tragen sie zur nächtlichen Abkühlung bei und wirken als Kaltluftentstehungsgebiete. Die Altbäume entlang der Straße und im Änderungsbereich dienen als klimaregulierende Elemente. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei ca. 820 mm, die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt 9,9°C¹³. Genauere Detailangaben zur Luftqualität liegen nicht vor. Über die seit Jahren bestehenden örtlichen Klimateigenschaften hinaus sind keine weiteren besonderen Belastungsquellen ersichtlich.

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 Änderungsbereich 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.

¹¹ NIBIS® Kartenserver (2024): *Bodenkarte 1:50 000*. Zugriff September 2024.

¹² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2024): Umweltkarten Niedersachsen. Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. Zugriff September 2024.

¹³ NIBIS® Kartenserver (2024): *Klima und Klimawandel*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff November 2024.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Der Änderungsbereich liegt im Realbestand in einer ackerbaulich genutzten Fläche (Maisacker). Der Landschaftsrahmenplan Ammerland (2021) misst der Landschaftsbildeinheit eine geringe Bedeutung zu, es sind jedoch erlebniswirksame Einzelelemente vorhanden (Wallhecke, Baumreihe entlang der Straße).

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Das Gebiet ist bereits durch Straßenverkehr, anliegende Siedlungsstrukturen sowie die landwirtschaftlichen Nutzungen vorbelastet (siehe hierzu auch Kapitel 4.2 in Teil I der Begründung).

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der vorliegenden Planung ist mit Fortbestand der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Als Kulturgut kann die im Änderungsbereich vorhandene Wallhecke genannt werden. Weitere Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der vorliegenden Planung ist mit Fortbestand der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des oben beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

- Überplanung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in gemischte Baufläche
- Überplanung von Gehölzbeständen
- Aufhebung des Schutzstatus der Wallhecke

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

Durch die Überplanung einer landwirtschaftlichen Freifläche mit der Darstellung einer gemischten Baufläche entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Zur Minimierung der erheblichen Auswirkungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des parallellaufenden Bebauungsplanes Nr. 133 artenschutzrelevante Gehölzflächen (Strauch-Baum-Wallhecke [HWM]) festgesetzt, Flächen mit Nutzungseinschränkungen (Kronentraufbereiche) dargestellt und Anpflanzflächen festgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in jedem Falle zu beachten.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen ermöglicht. Zudem ist mit geringfügigem Bodenab- oder -auftrag zu rechnen. Auf diesen Flächen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe.

Die Neuversiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten, da die schadlose Oberflächenentwässerung durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens gesichert wird.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Fläche ist von einer Veränderung der lokal-klimatischen Bedingungen auszugehen. Das Lokalklima wird verändert, eine Freifläche mit klimaausgleichender Funktion entfällt.

Aufgrund der großräumig verbleibenden Freiräume im Umfeld des dörflichen Wohngebietes sowie aufgrund der Planung von Anpflanzflächen und Erhaltungsflächen im parallelaufenden Bebauungsplan Nr. 133, werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima nicht als erheblich eingestuft. Zudem wird aufgrund der relativ kleinen beeinträchtigten Flächengröße durch die Planung (auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung „gemischte Baufläche“ / auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung „Dörfliches Wohngebiet“) eine relevante Erhöhung CO₂-bedingter Emissionen auf Klima und Luft nicht prognostiziert.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Es bestehen Vorbelastungen in Form von Wohngebäuden direkt am Änderungsbereich anliegend sowie durch die Straße Garnholterdamm. Der Änderungsbereich besitzt ein geringes Landschaftsbilderleben. Die Planung führt zu einer Arrondierung an diese Siedlungsstrukturen und begründet somit keine Bebauung in einem unmittelbar freien Landschaftsraum. Im Zusammenhang mit den grünplanerisch festgesetzten Maßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen begründet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Immissionsrelevante Beeinträchtigungen und damit Auswirkungen auf den Menschen werden nicht prognostiziert.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine Wallhecke. Durch planzeichnerisch festgesetzte Erhaltungsmaßnahmen wird diese nicht erheblich beeinträchtigt. Der Wallheckenstatus wird aufgehoben und durch eine Neuanlage über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland ausgeglichen. Weitere Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Änderungsbereiches liegen nicht vor und sind somit von der Planung nicht betroffen.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

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

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

zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Parallel zur 142. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 133 geplant. Folgende Maßnahmen werden hier aufgeführt:

- Begrenzung der Grundflächenzahl auf ein notwendiges Maß
- Randliche Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen
- Erhalt der Gehölzstrukturen der Wallhecke
- Nutzungseinschränkungen in Kronentraufbereichen der Straßenbäume

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:

- 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.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte 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.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Die vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Bereiche sollten 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.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.

- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem 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 Boden-schutzbehörde 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, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden.

Änderungsbereichsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Änderungsbereichsintern festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen werden nicht getroffen. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 133 werden jedoch Anpflanzflächen mit standortgerechneten heimischen Laubbäumen und Sträuchern nachfolgender Pflanzliste festgesetzt.

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

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des Änderungsbereichs-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Niedersächsischen Städtetagmodell (2013) vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Änderungsbereichs im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Anmerkung:

Im Zuge der folgenden Eingriffsbilanzierung werden zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses die Daten des parallellaufenden Bebauungsplanes Nr. 133 zugrunde gelegt.

Biotoptyp		Fläche (m²)	Wert- stufe	Flächen- wert
Maisackerfläche (A)		6.287	1	6.287
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)		148	4	592
Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)		370	2	740
Summe		6.805		7.619
Bebauungsplan Nr. 133	Fläche ge- samt (m²)	Fläche zur Berech- nung (m²)	Wert- stufe	Flächen- wert
Dörfliches Wohngebiet (GRZ 0,25)	5.329			
davon versiegelbar (bis 37,5 %)	1.998		0	0
verbleibende Freifläche (62,5%)	3.331		1	3.331
Öffentliche Grünfläche Zweckbestim- mung Regenrückhaltebecken	370		1	370
Private Grünflächen	1.106			
Anpflanzung	610		2	1.220
Erhalt	490		3	1.470
Summe		6.805		6.391

Kompensationsbedarf**1.228**

Zusätzlich werden zwei größere Buchen- Altbäume im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu den Grundstücken im östlichen Planbereich überplant. Diese Einzelbäume des Siedlungsbe- reiches sind mit Kronen-Flächengrößen von insgesamt 92 m² zu beziffern. Da die Kronen- durchmesser unter 10 m liegen, ist der Wertstufenfaktor 3 zu wählen (Niedersächsischer Städ- tetag 2013, S. 55). Es ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 276 Flächenwert- einheiten.

Somit beläuft sich der Kompensationsbedarf für den versiegelungsbedingten Eingriff auf **1.504** Flächenwerteinheiten. Zusätzlich ergibt sich ein Kompensationsbedarf für den Verlust von 73 m Wallhecke durch die Aufhebung des Wallheckenstatus. Die Kompensation erfolgt durch eine Neuanlage im Verhältnis 1:1 über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland.

Die externen Kompensationsmaßnahmen für den versiegelungsbedingten Eingriff erfolgen auf der 21.443 qm großen Fläche Flurstück 41 der Flur 107 in Westerstede Neuengland. Die Flä- che ist im Kompensationskataster des Landkreises hinterlegt.¹⁴ Das Zielbiotop ist ein Exten- sivgrünland auf einer bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche.

Folgende Grundbedingungen gelten im Zuge der Kompensationsmaßnahme für diese Fläche:

1. Ausschließlich Nutzung als Dauergrünland

¹⁴ Für detaillierte Informationen in Bezug auf Art des Extensivgrünlandes (Dauerweide, Mähweide, Mähwiese) und den dazugehörigen weiterführenden Nutzungsbedingungen ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkrei- ses Ammerland zu kontaktieren.

während der Vertragszeit - die Fläche darf nicht umgebrochen werden, auch kein Pflegeumbruch.

2. Keine Veränderung des Bodenreliefs

Mulden, Senken, Erhöhungen, Geländerücken oder ähnliches dürfen nicht verändert werden.

3. Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen

(z.B. Anlage und Ausbau von Gräben oder Drainagen); - die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben oder Drainagen bleibt unberührt.

4. Kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden.

5. Keine Kalkung

Ausnahme: Erhaltungskalkung auf Problemflächen nach Bodenproben.

6. Kein Aufbringen von Geflügelmist, Gülle oder Jauche.

7. Mähen immer von innen nach außen bzw. von einer Seite

das Mähgut ist vollständig abzufahren.

8. Maschinelle Bearbeitung

wie Walzen, Mähen, Schleppen und Düngen nicht zulässig vom 1.03.- 15.06. (in Wiesenvogelgebiete -30.06).

9. Ausnahmen

sind in begründeten Fällen in Abstimmung mit dem Landkreis möglich.

Das Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffsregelung kann auf der nachfolgend abgebildeten Fläche vollumfänglich ausgeglichen werden.



Abbildung 4: Lage der Kompensationsfläche, Daten der Gemeinde Westerstede (März 2024).

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planung ist eine straßenseitige Bebauung, die sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt. Alternativen aus Sicht des Naturschutzes ergeben sich nicht.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse dargelegt.

Im Änderungsbereich und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Änderungsbereich keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

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 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 (2021)
- Eingriffsbilanzierung nach dem Niedersächsischer Städtetag (2013)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht¹⁵

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 Stadt Westerstede wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Änderungsbereichs durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Stadt Westerstede 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 Stadt Westerstede wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

¹⁵ 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.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Umsetzung der Planung soll ein dörfliches Wohngebiet realisiert werden. Das Plangebiet stellt sich derzeit als intensiv genutzter Maisacker dar. Im Osten sind Wallhecken vorhanden, im Westen ist ein Löschteich vorhanden. Zudem sind straßenseitig ortsbildprägende Gehölze vorhanden, deren Traufen in das Plangebiet hineinragen.

Durch die Umwandlung der intensiv genutzten Ackerfläche in ein dörfliches Wohngebiet wird eine Neuversiegelung erfolgen. Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen ist der Erhalt von Gehölzstrukturen und eine Gehölzpflanzung am Siedlungsrand sowie ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Traufbereiche der Straßenbäume werden durch Nutzungseinschränkungen berücksichtigt. Der Schutzstatus der im Plangebiet vorhandenen Wallhecke wird jedoch aufgegeben und durch eine externe Pflanzung kompensiert. Zudem werden zwei Bäume überplant, um die Erschließung im Osten zu sichern. Hierdurch sowie durch den versiegelungsbedingten Eingriff ergibt sich ein Kompensationserfordernis, dass auf externen Flächen nachgewiesen wird.

Da die Gehölzstrukturen überwiegend erhalten bleiben, ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf den Artenschutz.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- DRACHENFELS, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021.
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 2013.
- Immissionsschutzgutachten – Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Westerstede, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Dr. Norbert Biller, Oldenburg 21.01.2025

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Neuversiegelung von Boden gehen die Bodenfunktionen verloren und gleichermaßen auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
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. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
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.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung der Planung sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Änderungsbereiche unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	In näherer Umgebung befinden sich derzeit keine Plangebiete.
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:	Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Regionalklimas und der Luftqualität auszugehen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die besondere Belastungen erwarten lassen, sind nicht bekannt.

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

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	x	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme mit Verlust der Bodenfunktionen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, Beachtung des Entwässerungskonzeptes.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch Wohnnutzungen gegenüber der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung leicht erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Entfall von Acker, Grünlandfläche und Gehölzen mit klimaausgleichender Funktion. Aufgrund der Kleinflächigkeit werden erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Es wird eine Ackerfläche überplant. Innergebietliche Gehölzbestände werden auf Bplan Ebene als zu Erhalten festgesetzt. Nach Norden hin wird eine Anpflanzfläche geplant. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Im Zuge der Biotoptypenkartierung konnte kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden. Ein faunistisches Gutachten wird im weiteren Verfahren integriert.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Erhaltungsziele der nächstgelegenen Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Es wird von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubimmissionen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	Verlust von Landwirtschaftsfläche, Neubau von Gebäuden.
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über das bestehende Straßennetz.
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.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Den Zielen des LRP wird durch Erhaltungsflächen und Maßnahmenflächen entsprochen..
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht 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	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.