

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 25.03.2019, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 14.03.2019

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit der Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 25.02.2019
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 70. Änderung des Flächennutzungsplans - Windenergie Wapeldorf/ Heubült
Vorlage: 2019/017
- TOP 6 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 - Windenergie Wapeldorf/ Heubült
Vorlage: 2019/060
- TOP 7 71. Änderung des Flächennutzungsplans - Windenergie Lehmdermoor
Vorlage: 2019/044
- TOP 8 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 - Windenergie Lehmdermoor
Vorlage: 2019/061
- TOP 9 72. Änderung des Flächennutzungsplans - Windenergie Lehmden
Vorlage: 2019/045

Einladung

- TOP 10 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 - Windenergie Lehmden
Vorlage: 2019/062
- TOP 11 Aufstellung des Bebauungsplans 111 - Hahn-Lehmden - Am Dorfplatz
Vorlage: 2019/054
- TOP 12 Straßenbenennung im Bebauungsplan 111 - Hahn-Lehmden
Vorlage: 2019/055
- TOP 13 78. Änderung des Flächennutzungsplans - Wohngebiet Ipwege
Vorlage: 2019/056
- TOP 14 Aufstellung des Bebauungsplans 114 - Ipwege - Nördlich Feldstraße
Vorlage: 2019/057
- TOP 15 Deckenprogramm 2019
Vorlage: 2019/058
- TOP 16 Einwohnerfragestunde
- TOP 17 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen
Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/017

freigegeben am **13.03.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 14.01.2019

70. Änderung des Flächennutzungsplans - Windenergie Wapeldorf/Heubült

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.03.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	01.04.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.03.2019 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes mit textlicher Darstellung nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Im März 2016 hatte sich die Gemeinde Rastede für die weitere Entwicklung von Windenergieflächen ausgesprochen, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Dieser Entscheidung hat die ebenfalls im Frühjahr 2016 vorgestellte „Standortpotenzialflächenstudie für Windparks“ zugrunde gelegen, welche mit dem Ergebnis abschloss, dass im Gemeindegebiet fünf Potenzialflächen unterschiedlicher Eignung vorhanden sind (s. Vorlage 2016/035).

Im Rahmen der 70. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im August 2016 das Bauleitplanverfahren für den nordöstlichen Bereich der Potenzialflächen 1 „Rastede Nord“ und 2 „Bekhausen“ unter der Bezeichnung „Windenergie Wapeldorf / Heubült“ eingeleitet (s. Vorlage 2016/132).

Mit der Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen, die im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) eingegangen sind, wurde das Bauleitplanverfahren fortgesetzt und in die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) gegeben (s. Vorlage 2018/018). Diese wurde für die Dauer von 6 Wochen im Sommer 2018 durchgeführt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind 27 Stellungnahmen eingegangen. Hierin werden – wie schon im Zuge der frühzeitigen Beteiligung – insbesondere die Auswirkungen auf Mensch, Natur und Landschaft sowie die grundsätzliche Standorteignung für den Windpark Wapeldorf / Heubült hinterfragt. Es wird gefordert, die Planungen nicht fortzuführen.

Zur grundsätzlichen Standortfrage hat bereits die 2016 vorgestellte „Standortpotenzialstudie“ umfangreiche Ausführungen enthalten, sodass im jetzigen Bauleitplanverfahren zur 70. Änderung des Flächennutzungsplans hierauf verwiesen wird. Viele der Fragen bzw. Forderungen zu Schall- und Schattenemissionen beziehen sich inhaltlich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 und werden in den dortigen Abwägungsvorschlägen umfassend bewertet.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden ebenfalls Stellungnahmen eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Diese Stellungnahmen enthalten überwiegend redaktionelle Hinweise zu den Planunterlagen.

Lediglich der benachbarte Landkreis Friesland hat sich erneut mit der Thematik des Regenbrachvogels, der im Plangebiet mit nationaler beziehungsweise landesweiter Bedeutung vorkommt, auseinandergesetzt. Als FCS-Maßnahme ist – auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 – zur Stärkung der Population weiterhin geplant, im Bereich Jaderaltendeich eine Kompensationsfläche so herzurichten, dass dem Regenbrachvogel eine attraktive Ersatzfläche außerhalb der Windparks angeboten wird. Parallel dazu wird eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt, da die derzeitigen Ruhestätten durch die Windparkplanungen beeinträchtigt werden. Dies entspricht dem mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abgestimmten Vorgehen.

Alle Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge können der Anlage 1 entnommen werden. Hierin werden die privaten Interessen mit dem öffentlichen Interesse am Ausbau der Erneuerbaren Energien gegeneinander abgewogen.

Im Zuge der Gesamtabwägung aller (Rechts-)Güter wird dem Ausbau der Erneuerbaren Energien in Form von Windenergie Vorrang gewährt und die übrigen Belange werden zurückgestellt. Die vorliegende Planung wird insoweit bestätigt.

Auf dieser Basis kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Zur weiteren planungsrechtlichen Steuerung der Standorte von Windenergieanlagen innerhalb des Geltungsbereichs der 70. Änderung des Flächennutzungsplans wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt. Für diesen wird der Satzungsbeschluss vorbereitet (s. Vorlage 2019/060).

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Umweltbericht

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2019/060

freigegeben am **13.03.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 11.03.2019

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 - Windenergie Wapeldorf/Heubült

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.03.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	01.04.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 25.03.2019 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 – Windenergie Wapeldorf/Heubült – mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Um die Potenzialflächen 1 „Rastede Nord“ und 2 „Bekhausen“ der „Standortpotenzialstudie für Windparks“ auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die Errichtung von Windenergieanlagen vorzubereiten, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt.

Innerhalb dieser Flächen plant der Vorhabenträger Windkonzept Projektentwicklungs GmbH & Co.KG die Errichtung von 5 Windenergieanlagen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 umfasst ein knapp 18 ha großes landwirtschaftlich genutztes Areal, welches – abgesehen von den konkreten Standorten der Windenergieanlagen – auch künftig für diese Nutzung zur Verfügung steht.

Hierfür wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ überlagernd mit einer Fläche für die Landwirtschaft festgelegt. Zudem werden private Erschließungswege für die dauerhafte Erreichbarkeit der Windenergieanlagen festgelegt.

Im Zuge der bisherigen Beratungen wurden die geplanten Festsetzungen und Umweltauswirkungen bereits umfangreich erläutert (s. Vorlagen 2016/133 und 2018/022). Die Umweltauswirkungen wurden auch in den Stellungnahmen besonders hinterfragt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind 25 Stellungnahmen eingereicht worden. Hierin wurde – wie auch zu der parallel in Aufstellung befindlichen 70. Änderung des Flächennutzungsplans – die grundsätzliche Standortfrage aufgeworfen. Auf die Ausführungen zur 70. Änderung des Flächennutzungsplans (s. Vorlage 2019/017) wird insoweit verwiesen. Darüber hinaus wurden der Umfang und die Ergebnisse der Kartierungen zu Brut- und Gastvögeln hinterfragt.

Die Kartierungen wurden entsprechend des „Leitfadens Artenschutz zum niedersächsischen Windenergieerlass“, die Beurteilungen der Vorkommen wurden entsprechend der NLT-Empfehlungen sowie weiterer fach- oder aufsichtsbehördlicher Empfehlungen vorgenommen. Es ist insoweit nicht zu erkennen, dass die Belange der Brut- und Gastvögel nicht ordnungsgemäß berücksichtigt wurden.

In den Stellungnahmen wurden auch die Lärmemissionen und der Schattenwurf sowie baubedingte Schäden, z. B. durch Grundwasserabsenkungen und die Anlieferung mit Schwerlasttransporten, thematisiert. In den Abwägungsvorschlägen wird der Umgang mit diesen Themen unter Verweis auf die vorliegenden Gutachten umfassend erläutert und die hierzu vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt.

Alle Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge können der Anlage 1 entnommen werden. Hierin werden die privaten Interessen mit dem öffentlichen Interesse am Ausbau der Erneuerbaren Energien gegeneinander abgewogen. Im Zuge der Gesamtabwägung aller (Rechts-)Güter wird dem Ausbau der Erneuerbaren Energien in Form von Windenergie Vorrang gewährt und die übrigen Belange werden zurückgestellt. Die vorliegende Planung wird insoweit bestätigt.

Auf dieser Basis kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung inkl. aller Anlagen
4. Umweltbericht mit Anlage 1+2

5. Anlagen 3-5 zum Umweltbericht
6. Anlage 6 zum Umweltbericht
7. Anlage 7 zum Umweltbericht
8. Anlagen 8-10 zum Umweltbericht
9. Anlagen 11-13 zum Umweltbericht

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2019/044

freigegeben am **13.03.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 01.03.2019

71. Änderung des Flächennutzungsplans - Windenergie Lehmdermoor

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.03.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	01.04.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.03.2019 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes mit textlicher Darstellung nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
4. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 15 „Erweiterung – Windenergie Lehmdermoor“ wird bestätigt.

Sach- und Rechtslage:

Im März 2016 hatte sich die Gemeinde Rastede für die weitere Entwicklung von Windenergieflächen ausgesprochen, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Dieser Entscheidung hat die ebenfalls im Frühjahr 2016 vorgestellte „Standortpotenzialflächenstudie für Windparks“ zugrunde gelegen, welche mit dem Ergebnis abschloss, dass im Gemeindegebiet fünf Potenzialflächen unterschiedlicher Eignung vorhanden sind (s. Vorlage 2016/035).

Im Rahmen der 71. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im August 2016 das Bauleitplanverfahren für den nordöstlichen Bereich der Potenzialfläche 3 „Delfshausen“ unter der Bezeichnung „Windenergie Lehmdermoor“ eingeleitet (s. Vorlage 2016/134).

Im Zuge der Fortführung des Bauleitplanverfahrens wurde der Geltungsbereich des Entwurfs vergrößert. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr die gesamte in der „Standortpotenzialflächenstudie für Windparks“ ermittelte Potenzialfläche 3 „Delfshausen“ mit einer Gesamtgröße von 28,6 Hektar (s. Vorlage 2018/019).

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind 12 Stellungnahmen eingegangen. Hierin werden – wie schon im Zuge der frühzeitigen Beteiligung – insbesondere die Auswirkungen auf Mensch, Natur und Landschaft sowie die grundsätzliche Standorteignung für den Windpark Lehmdermoor hinterfragt. Auch die Lage des Windparks im Moor und die damit verbundenen Anforderungen an die Standsicherheit, Entwässerungsmaßnahmen sowie die Auswirkungen auf das Moor und die dortige Tierwelt werden kritisch gesehen. Es wird gefordert, die Planungen nicht fortzuführen.

Zur grundsätzlichen Standortfrage hat bereits die 2016 vorgestellte „Standortpotenzialstudie“ umfangreiche Ausführungen enthalten, sodass im jetzigen Bauleitplanverfahren zur 71. Änderung des Flächennutzungsplans hierauf verwiesen wird. Viele der Fragen beziehungsweise Forderungen zu Schall- und Schattenemissionen beziehen sich inhaltlich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 und werden in den dortigen Abwägungsvorschlägen umfassend bewertet.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden ebenfalls Stellungnahmen eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Diese Stellungnahmen enthalten überwiegend redaktionelle Hinweise zu den Planunterlagen.

Der Landkreis Ammerland hat in seiner Stellungnahme auf eine Ungenauigkeit beim Vergleich der Geltungsbereiche der Standortpotenzialstudie sowie der vorliegenden 71. Änderung des Flächennutzungsplans hingewiesen. Eine Überprüfung hat ergeben, dass im Rahmen der Potenzialstudie eine Stallanlage versehentlich als Wohnhaus berücksichtigt wurde, weshalb die Potenzialfläche kleiner ist, als die Fläche der 71. Änderung des Flächennutzungsplans. Dies ist auf unterschiedliche Kartenmaßstäbe in den Planverfahren zurückzuführen.

Alle Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge können der Anlage 1 entnommen werden. Hierin werden die privaten Interessen mit dem öffentlichen Interesse am Ausbau der Erneuerbaren Energien gegeneinander abgewogen.

Im Zuge der Gesamtabwägung aller (Rechts-)Güter wird dem Ausbau der Erneuerbaren Energien in Form von Windenergie Vorrang gewährt und die übrigen Belange werden zurückgestellt. Die vorliegende Planung wird insoweit bestätigt.

Zur weiteren planungsrechtlichen Steuerung der Standorte von Windenergieanlagen innerhalb des Geltungsbereichs der 71. Änderung des Flächennutzungsplans werden vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 umfasst den nördlichen Teilbereich des Plangebietes. Für diesen wird der Satzungsbeschluss vorbereitet (s. Vorlage 2019/061).

Für den südlichen und westlichen Teilbereich des Plangebietes wurde bereits im Februar 2018 ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 gefasst (s. Vorlage 2018/031). An den Planungsabsichten, die konkreten Standorte der Windenergieanlagen im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu steuern, wird festgehalten.

Auf dieser Basis kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Umweltbericht

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2019/061

freigegeben am **14.03.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 11.03.2019

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 - Windenergie Lehmdermoor

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.03.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	01.04.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 25.03.2019 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 – Windenergie Lehmdermoor – mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 71. Flächennutzungsplanänderung wird die Potenzialfläche 3 „Delfshausen“ der Standortpotenzialflächenstudie für Windparks in ihrer gesamten Größe für eine entsprechende Nutzung vorbereitet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die weitere Bepanung in mehreren Abschnitten durch die Aufstellung von mehreren Bebauungsplänen, da verschiedene Vorhabenträger Zugriff auf entsprechende Teilflächen haben.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 soll der nördliche Teilbereich der Potenzialfläche für die Errichtung von 2 Windenergieanlagen durch den Vorhabenträger Windkonzept Projektentwicklungs GmbH & Co.KG ausgewiesen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 umfasst ein ca. 15,5 ha großes landwirtschaftlich genutztes Areal, welches – abgesehen von den konkreten Standorten der Windenergieanlagen – auch künftig für diese Nutzung zur Verfügung steht. Hierfür wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ überlagernd mit einer Fläche für die Landwirtschaft festgelegt. Zudem werden private Erschließungswege für die dauerhafte Erreichbarkeit der Windenergieanlagen festgelegt.

Im Zuge der bisherigen Beratungen wurden die geplanten Festsetzungen und Umweltauswirkungen bereits umfangreich erläutert (s. Vorlagen 2016/135 und 2018/025). Die Umweltauswirkungen wurden auch in den Stellungnahmen besonders hinterfragt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind 12 Stellungnahmen eingereicht worden. Hierin wurde – wie auch zu der parallel in Aufstellung befindlichen 71. Änderung des Flächennutzungsplans – die grundsätzliche Standortfrage aufgeworfen. Auf die Ausführungen zur 71. Änderung des Flächennutzungsplans (s. Vorlage 2019/044) wird insoweit verwiesen.

Darüber hinaus wurden der Umfang und die Ergebnisse der Kartierungen zu Brut- und Gastvögeln hinterfragt. Die Kartierungen wurden entsprechend des „Leitfadens Artenschutz zum niedersächsischen Windenergieerlass“, die Beurteilungen der Vorkommen wurden entsprechend der NLT-Empfehlungen sowie weiterer fach- oder aufsichtsbehördlicher Empfehlungen vorgenommen. Es ist insoweit nicht zu erkennen, dass die Belange der Brut- und Gastvögel nicht ordnungsgemäß berücksichtigt worden.

In den Stellungnahmen wurden auch die Lärmemissionen und der Schattenwurf, baubedingte Schäden, z. B. durch Grundwasserabsenkungen und die Anlieferung mit Schwerlasttransporten, sowie die Lage des Windparks im Moor thematisiert. In den Abwägungsvorschlägen wird der Umgang mit diesen Themen unter Verweis auf die vorliegenden Gutachten umfassend erläutert und die hierzu vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt.

Alle Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge können der Anlage 1 entnommen werden. Hierin werden die privaten Interessen mit dem öffentlichen Interesse am Ausbau der Erneuerbaren Energien gegeneinander abgewogen.

Im Zuge der Gesamtabwägung aller (Rechts-)Güter wird dem Ausbau der Erneuerbaren Energien in Form von Windenergie Vorrang gewährt und die übrigen Belange werden zurückgestellt. Die vorliegende Planung wird insoweit bestätigt.

Auf dieser Basis kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung inkl. aller Anlagen
4. Umweltbericht mit Anlage 1
5. Anlagen 2-7 zum Umweltbericht

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/045

freigegeben am **13.03.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 01.03.2019

72. Änderung des Flächennutzungsplans - Windenergie Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.03.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	01.04.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.03.2019 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes mit textlicher Darstellung nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
4. Die Aufstellungsbeschlüsse für die vorhabenbezogenen Bebauungspläne 16, 17 und 18 „Erweiterung – Windenergie Lehmden“ werden bestätigt.

Sach- und Rechtslage:

Im März 2016 hatte sich die Gemeinde Rastede für die weitere Entwicklung von Windenergieflächen ausgesprochen, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Dieser Entscheidung hat die ebenfalls im Frühjahr 2016 vorgestellte „Standortpotenzialflächenstudie für Windparks“ zugrunde gelegen, welche mit dem Ergebnis abschloss, dass im Gemeindegebiet fünf Potenzialflächen unterschiedlicher Eignung vorhanden sind (s. Vorlage 2016/035).

Im Rahmen der 72. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im August 2016 das Bauleitplanverfahren für den nordöstlichen Bereich der Potenzialfläche 4 „Liethe“ unter der Bezeichnung „Windenergie Lehmden“ eingeleitet (s. Vorlage 2016/138).

Im Zuge der Fortführung des Bauleitplanverfahrens wurde der Geltungsbereich des Entwurfs vergrößert. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr die gesamte in der „Standortpotenzialflächenstudie für Windparks“ ermittelte Potenzialfläche 4 „Lieth“ mit einer Gesamtgröße von 88,6 Hektar. Somit werden sämtliche Erweiterungsflächen um den vorhandenen Windpark herum berücksichtigt (s. Vorlage 2018/020).

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind 3 Stellungnahmen eingegangen. Hierin werden aufgrund der Nähe zu vorhandenen Waldflächen und dem Golfplatz, auf dem in den vergangenen Jahren Nisthilfen installiert wurden, Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit von Brutvögeln und Fledermäusen sowie den geplanten Windenergieflächen vorgebracht. Im Übrigen lässt sich sowohl aus der geringen Anzahl an Stellungnahmen als auch dem Inhalt der Stellungnahme ableiten, dass seitens der Öffentlichkeit keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Erweiterung des Windparks am Standort Lehmden bestehen.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden ebenfalls Stellungnahmen eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Diese Stellungnahmen enthalten überwiegend redaktionelle Hinweise zu den Planunterlagen.

Der Mobilfunkbetreiber Telefonica hat auf die das Plangebiet querende Richtfunktrasse hingewiesen. Eine nähere Betrachtung hat ergeben, dass aufgrund der Höhenlagen von Windenergieanlage beziehungsweise Rotor sowie der Höhe der Richtfunktrasse davon auszugehen ist, dass die Richtfunktrasse nicht beeinträchtigt wird.

Alle Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge können der Anlage 1 entnommen werden. Hierin werden die privaten Interessen mit dem öffentlichen Interesse am Ausbau der Erneuerbaren Energien gegeneinander abgewogen.

Im Zuge der Gesamtabwägung aller (Rechts-)Güter wird dem Ausbau der Erneuerbaren Energien in Form von Windenergie Vorrang gewährt und die übrigen Belange werden zurückgestellt. Die vorliegende Planung wird insoweit bestätigt.

Auf dieser Basis kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Zur weiteren planungsrechtlichen Steuerung der Standorte von Windenergieanlagen innerhalb des Geltungsbereichs der 72. Änderung des Flächennutzungsplans werden vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 umfasst den nord-östlichen Teilbereich des Plangebietes. Für diesen wird aufgrund von aktualisierten Kartierungen die erneute öffentlichen Auslegung vorbereitet (s. Vorlage 2019/062).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 umfasst den mittleren Teilbereich des Plangebietes und soll das Repowering der vier südlichen Windenergieanlagen ermöglichen (s. Vorlage 2018/030). Für diesen wurde bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Für den nord-westlichen, westlichen und südlichen Teilbereich des Plangebietes wurden bereits im Februar 2018 Aufstellungsbeschlüsse für die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 16, 17 und 18 gefasst (s. Vorlage 2018/032). An den Planungsabsichten, die konkreten Standorte der Windenergieanlagen im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu steuern, wird festgehalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Umweltbericht

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2019/062

freigegeben am **13.03.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 11.03.2019

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 - Windenergie Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.03.2019	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.03.2019 berücksichtigt.
2. Dem überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 einschließlich örtlicher Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird bestimmt, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 72. Flächennutzungsplanänderung wird die Potenzialfläche 4 „Lieth“ der Standortpotenzialflächenstudie für Windparks in ihrer gesamten Größe für eine entsprechende Nutzung vorbereitet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die weitere Beplanung in mehreren Abschnitten durch die Aufstellung von mehreren Bebauungsplänen, da verschiedene Vorhabenträger Zugriff auf entsprechende Teilflächen haben. Auf die Vorlagen 2018/030 und 2018/032, mit der Aufstellungsbeschlüsse für weitere Teilflächen gefasst werden sollen, wird verwiesen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 soll der nordwestliche Teilbereich der Potenzialfläche für die Errichtung von 3 Windenergieanlagen durch den Vorhabenträger Windkonzept Projektentwicklungs GmbH & Co.KG ausgewiesen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 umfasst ein ca. 23 ha großes landwirtschaftlich genutztes Areal, welches – abgesehen von den konkreten Standorten der Windenergieanlagen – auch künftig für diese Nutzung zur Verfügung steht. Hierfür wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ überlagernd mit einer Fläche für die Landwirtschaft festgelegt. Innerhalb des Bebauungsplans belegene Waldflächen werden als solche zur Erhaltung festgesetzt. Zudem werden private Erschließungswege für die dauerhafte Erreichbarkeit der Windenergieanlagen festgelegt.

Im Zuge der bisherigen Beratungen wurden die geplanten Festsetzungen und Umweltauswirkungen bereits umfangreich erläutert (s. Vorlagen 2016/139 und 2018/023).

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind vier Stellungnahmen eingereicht worden. Hierin wurde deutlich, dass der Standort nicht grundsätzlich hinterfragt wird, allerdings aufgrund der Nähe zu bewaldeten Gebieten die faunistische Eignung angezweifelt wird. Diese Zweifel begründen sich auch auf dem Alter der vorliegenden Kartierungen, die teilweise aus 2011 stammen. Um den Anforderungen des Windenergieerlasses gerecht zu werden, wurden in 2018/2019 neue Kartierungen erstellt, die in den Umweltbericht eingeflossen sind.

Aufgrund dieser Änderungen im Umweltbericht ist eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Diese soll gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt stattfinden. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Begründung mit Anlage 1a+b
3. Anlage 2a zur Begründung
4. Anlage 2b-4 zur Begründung
5. Umweltbericht
6. Anlagen 1-6 zum Umweltbericht

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/054

freigegeben am **08.03.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 06.03.2019

Aufstellung des Bebauungsplans 111 - Hahn-Lehmden - Am Dorfplatz

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.03.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	01.04.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 25.03.2019 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Der Bebauungsplan 111 mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge einer Innenentwicklung soll die ehemalige Baumschulfläche im Einmündungsbereich Wilhelmshavener Straße / Nethener Weg für verschiedene Nutzungen bereitgestellt werden. Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Rastede-Nord wurde dieser Bereich als Entwicklungsfläche erkannt und die Idee aufgenommen, dort neben der Schaffung von Wohnbauflächen auch einen Dorfplatz anzulegen. Der Bebauungsplan 111 schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingereicht. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise vorgebracht. Daher kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

In dem geplanten allgemeinen Wohngebiet entstehen entlang der Wilhelmshavener Straße und entlang des neuen Dorfplatzes insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser, wobei auch nicht störendes Gewerbe zulässig ist. Eine gewerbliche Nutzung für einen Teil der direkt am Dorfplatz befindlichen Grundstücke soll im Zuge der Vermarktung forciert werden, um eine Belebung des Dorfplatzes herbeizuführen. In diesen Bereichen wäre auch die Errichtung von Reihenhäusern mit maximal 50 m Gebäudelänge zulässig.

Die Mehrfamilienhäuser dürfen mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m errichtet werden. Die Dachneigung muss mind. 20° betragen.

Im Bereich der neuen Planstraße sowie am Nethener Weg und an der Spillestraße entstehen bis zu 14 Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser. Die Firsthöhe dieser Gebäude darf 9,00 m und die Traufhöhe 4,50 m nicht überschreiten. Hierdurch wird erreicht, dass ortstypische Gebäude errichtet werden, die durch das geneigte Dach mit mind. 20° geprägt werden.

Im gesamten Baugebiet sind die Dächer aufgrund der Empfehlungen aus dem Dorfentwicklungsplan nur mit rot bzw. rotbraunen und anthraziten Farben zu decken. Das Verblendmauerwerk ist nur in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig, wobei 30% der Fassade auch in hellem Putz oder Klinker sowie Holz gestaltet sein dürfen. Hierdurch soll der ortsbildprägende – dörfliche – Charakter auch im Neubaugebiet fortgeführt werden.

Die Gestaltung des Dorfplatzes wird im Bebauungsplan nicht näher definiert. Hierfür wurde schon 2018 eine umfassende Planung des Arbeitskreises erarbeitet, die nach der zwischenzeitlichen Förderzusage des Amtes für regionale Landesentwicklung die Grundlage für die weitere Ausführungsplanung darstellt.

Nähere Informationen zum Bebauungsplan werden in der Sitzung am 25.03.2019 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. 73. Anpassung des Flächennutzungsplans

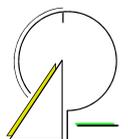
GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 111 **„Am Dorfplatz“**

Beteiligungsverfahren
gem. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
+
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)
und
Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

04.03.2019



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Gertrudenstraße 22
26121 Oldenburg

2. EWE NETZ GmbH
zum Stadtpark 2
26655 Westerstede

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
28122 Oldenburg

3. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg

4. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

5. EWE NETZ GmbH
zum Stadtpark 2
26655 Westerstede

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Die Baugrenze soll im nordwestlichen Plangebiet in einem Abstand von lediglich zwei Metern zur eingemessenen Stammmitte der zu erhaltenden Bäumen entlang des Nethener Weges festgesetzt werden. Dieser Abstand ist aus naturschutzfachlicher Sicht für eine Erhaltung der Bäume zu gering. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Bebauung die Bäume in ihrem Wurzel- und Kronentraufbereich erheblich beeinträchtigt werden. Zum Abwenden von Schäden sollte dieser Abstand vergrößert werden.</p> <p>Gegen diese Planung bestehen aus abfallrechtlicher Sicht nur dann keine Bedenken, wenn folgende Rahmenbedingungen bei der Planung berücksichtigt werden: Für die zukünftigen Anlieger der im Plangebiet vorgesehenen Stichstraßen gilt, dass die Entsorgung der Rest- und Biomülltonne, Altpapier- und Wertstoffsäcke sowie des anfallenden Sperrmülls direkt an der durchgängigen Planstraße zu erfolgen hat, um Rückwärtsfahrten auszuschließen. An den Einmündungen zu diesen Stichen sind an der Planstraße Aufstellorte für Mülltonnen etc. planungsrechtlich abzusichern und zeichnerisch festzusetzen (Planzeichen Nr. 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung, Zweckbestimmung Abfall).</p> <p>Der 2. Absatz im Kapitel 3.3 der Begründung ist wie folgt zu fassen: „Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der 73. Flächennutzungsplanberichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.“</p> <p>Im Entwurf der 73. Berichtigung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung als Anlage) ist die Rechtsgrundlage von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu korrigieren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen sind. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Somit ist mit 5,00 m ein ausreichender Abstand zu den erhaltenden Bäumen gesichert. Für ein besseres Verständnis wurde in der Planzeichnung auf das Versetzen der Baugrenze bei festgesetzten Bäumen verzichtet, da mit der textlichen Festsetzung Nr. 17 die festgesetzten Bäume entlang des Nethener Weges und der Wilhelmshavener Straße für die Anlage notwendiger Grundstücke auf einer Breite von 5,00 m je Grundstück beseitigt werden dürfen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung von Aufstellorten für die Müllentsorgung als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB wird nicht für erforderlich gehalten. An den beiden Stichstraßen befinden sich maximal vier Grundstücke, sodass nur eine geringe Anzahl an Abfallbehältern auf die anschließenden Planstraße abgestellt werden müssen. Vergleichbare Situationen mit kurzen Stichstraßen, in denen ebenfalls keine Aufstellflächen festgesetzt wurden, sind in den vergangenen Jahren in den Bebauungsplänen 107, 105, 93 B und 93 A entstanden, ohne dass hier Probleme auftraten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird redaktionell angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In der textlichen Festsetzung Nr. 12 sind meines Erachtens die Worte „des Lärmpegelbereiches IV (LBP IV)“ zu streichen, da sich der überwiegende Teil des Beurteilungsbereiches II im Lärmpegelbereich III befindet und der Beurteilungsbereich II als Geltungsbereich der textlichen Festsetzung Nr. 12 allein ausreicht (nur hinweislich: „LBP“ ist nicht die zutreffende Abkürzung für "Lärmpegelbereich", sondern "LPB").</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 13 sind meines Erachtens die Worte „und innerhalb des Lärmpegelbereiches IV (LBP IV)“ zu streichen, da sich der überwiegende Teil der Beurteilungsbereiche I und II im Lärmpegelbereich III befindet und die Beurteilungsbereiche I und II als Geltungsbereich der textlichen Festsetzung Nr. 13 allein ausreichen.</p> <p>Außerdem sollten die Worte „Außenwohnbereiche zu vermeiden oder“ gestrichen werden, da sie meines Erachtens nicht im Einklang mit der Rechtsprechung (BVerwG 4 CN 2.06, Urt. v. 22.03.2007, RdNr. 15: „Allerdings ist [...] in besonderer Weise darauf zu achten, dass auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können.“) stehen, und durch die Worte „zum Schutz der Außenwohnbereiche“ ersetzt werden. Dann würde die textliche Festsetzung Nr. 13 meines Erachtens die Kapitel 7.4 und 8 des schalltechnischen Berichts zu dieser Planung gut umsetzen.</p> <p>Bei der entsprechenden Überarbeitung des Kapitels 5.9 der Begründung bitte ich - in diesem Fall in marginaler Abweichung von Kapitel 7.1 des schalltechnischen Berichts - um Streichung des Wortes „baugenehmigungspflichtigen“, um auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen nach der Niedersächsischen Bauordnung zu erfassen.</p> <p>Im schalltechnischen Bericht stimmen die Lärmpegelbereiche nach Einschätzung meiner unteren Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionschutz - nicht mit den nach DIN 4109 festgelegten Bereichen überein. Es wurde ihres Erachtens eine Stufe zu hoch angesetzt. Die damit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz wären aber keinesfalls als Nachteil für den Wohnkomfort der späteren Bewohner des Baugebietes anzusehen, weshalb sie nur der Vollständigkeit halber auf diesen Gesichtspunkt hinweist. Gleichwohl sollte dieser Hinweis meiner unteren Bauaufsichtsbe-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf den Lärmpegelbereich IV wurde zur besseren Lesbarkeit aufgenommen. Die Planzeichnung und die Begründung werden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf den Lärmpegelbereich IV wurde zur besseren Lesbarkeit aufgenommen. Die Planzeichnung und die Begründung werden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung und Begründung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Lärmpegelbereiche sowie der maßgebliche Außenlärmpegel sind entsprechend der DIN 4109 übernommen und entsprechend im schalltechnischen Bericht angewendet worden. Es wurde lediglich der Lärmpegelbereich II (LPB II) dem Lärmpegelbereich III (LPB III) aufgrund der geringen Ausdehnung (2,00 m) zugeordnet.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>hörde - Sachgebiet Immissionsschutz - der vollumfassenden Ermittlung aller Belange wegen mit den zuständigen Schallgutachtern erörtert und verifiziert werden.</p> <p>Bei dieser Gelegenheit sollte auch auf die Vervollständigung der Dokumentation der Bearbeitungsgrundlagen im Kapitel 9 des schalltechnischen Berichts unter [1] um den gegenüber dem Vorentwurf aktualisierten und geänderten Planentwurf Nr. 111 „Am Dorfplatz“ hingewirkt werden.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 18 ist die Rechtsgrundlage „§ 44 (%) BNatSchG“ zu korrigieren und in der vorletzten Zeile das Wort "Flurstücks" zu ergänzen.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 20 ist die Ziffer „3“ durch das Symbol für einen Paragraphen „§“ zu ersetzen und das Wort „Natur“ ohne Bindestrich zu schreiben.</p> <p>Meines Erachtens sollte im nachrichtlichen Hinweis Nr. 2 die untere Abfallbehörde genannt werden und die dort genannte untere Bodenschutzbehörde in einem neuen nachrichtlichen Hinweis aufgenommen werden („Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.“). Kapitel 4.5 der Begründung wäre entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Ich rege an, die Flurstücke im nachrichtlichen Hinweis Nr. 9 sowie im Kapitel 4.1 der Begründung auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen (von meiner Waldbehörde bin ich bisher auf den Kenntnisstand gesetzt worden, dass die Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 174/3 der Flur 2 anstatt der Flur 1 sowie nicht nur auf dem Flurstück 24/23 der Flur 7, sondern auch auf dem Flurstück 25 der Flur 7, jeweils Gemarkung Rastede, durchzuführen ist).</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift Nr. 6 lässt Angaben wie z. B. zu verwendende Pflanzenarten oder Qualitäten vermissen, die im Kapitel 6.0 der Begründung aufgeführt sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der schalltechnische Bericht wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden entsprechend korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt die redaktionelle Anpassung der Begründung sowie des nachrichtlichen Hinweises Nr. 9 dahingehend, dass die Flurstücksbezeichnung in Flurstück 174/3, Flur 2, Gemarkung Rastede korrigiert wird. Das Flurstück 25 der Flur 7 der Gemarkung Rastede wird im Hinweis Nr. 9 und der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Kapitel 4.2.1 der Begründung ist noch mit Kapitel 6.1 des schalltechnischen Berichts - überarbeitet in der Fassung vom 30.10.2018 - hinsichtlich der Beurteilungspegel tags zu harmonisieren.</p> <p>Im letzten Absatz im Kapitel 4.2.2 der Begründung soll im Klammerzusatz („vgl. Kap. 5.5“) sicherlich auf Kapitel 5.9 der Begründung verwiesen werden. Der Verweis sollte entsprechend korrigiert werden, denn erst in jenem Kapitel wird darüber aufgeklärt, dass der Lärmpegelbereich II als Lärmpegelbereich III festgesetzt werden soll.</p> <p>Die Aussage im Kapitel 7.0 der Begründung, bis zur öffentlichen Auslegung werde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und würden die Ergebnisse in die Planung übernommen, ist angesichts der Ausführungen im Kapitel 4.3 (""bis zum Satzungsbeschluss“) offenbar überholt und zu überarbeiten.</p> <p>Das als Anlage beigefügte städtebauliche Konzept (Stand: 13.11.2018) weicht teilweise vom Planentwurf ab.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde hat folgende Anregungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zur textlichen Festsetzung Nr. 6: Es sollte ergänzt werden, dass die festgesetzten zulässigen Höhen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind. 2. Zu den textlichen Festsetzungen Nr. 11 bis 13 sowie 15: Es sollte der Hinweis mit aufgenommen werden, dass die Einhaltung der Festsetzungen im Genehmigungsverfahren zwingend nachzuweisen ist. Die besondere Bedeutung insbesondere in Bezug auf die Außenwohnbereiche (s. o.) ist auch vom Sachgebiet Immissionsschutz meiner unteren Bauaufsichtsbehörde betont worden. 3. Zu den örtlichen Bauvorschriften: Es sollte der Hinweis mit aufgenommen werden, dass die Einhaltung der Vorschriften im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist. <p>Es sollte folgender nachrichtliche Hinweis aufgenommen werden: „Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Haus-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept wird entsprechend angepasst.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Bauantrages ist grundsätzlich das Einhalten aller Festsetzungen nachzuweisen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen ergänzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>brunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.“</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstraße 27 28122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanung grenzt westlich an die Landesstraße L 825 „Wilhelmshavener Straße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Dorfplatzes, eines Mischgebietes sowie von Wohngebieten.</p> <p>Das Plangebiet ist über die Gemeindestraßen „Nethener Weg“ und „Spillestraße“ sowie die L 825 erschlossen. Die Belange des Landes Niedersachsen, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV - OL), sind als Straßenbaulastträger der Landesstraße L 825 unmittelbar betroffen.</p> <p>Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 20.09.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 111 „Am Dorfplatz“ Stellung genommen. Eine Abwägung der Gemeinde Rastede liegt vor. Die in meiner Stellungnahme gegebenen Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanung im Wesentlichen berücksichtigt. Die Stellungnahme hat, soweit sachlich noch zutreffend, weiterhin Bestand.</p> <p>Folgendes ist zu beachten: Wie aus Kap. 4.2.2 der Begründung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet insbesondere auch durch die vom Verkehr auf der L 825 ausgehenden Emissionen belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o. g. Bauleitplanung keine Ansprüche aufgrund der von der L 825 ausgehenden</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Emissionen bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</p>	
<p>Die Gemeinde Rastede möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischtes Quartier mit Dorfplatz in der Ortschaft Hahn-Lehmden schaffen. Als Arten der baulichen Nutzung sind drei allgemeine Wohngebiete (WA), sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage der Ortschaft und grenzt an den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „NVZ Hahn-Lehmden“ an.</p> <p><u>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</u> Wir hatten uns schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit § 4 (1) BauGB zu dem Vorhaben geäußert. Da in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten kleinflächige Einzelhandelsunternehmen mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² grundsätzlich zulässig sind, haben wir aufgrund folgender Ausführungen empfohlen, Einzelhandel im Plangebiet generell auszuschließen:</p> <p>Zur städtebaulichen Verträglichkeit Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung+ Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Das Standort- und Branchenentwicklungskonzept des EEK empfiehlt für integrierte Wohn- und Mischgebiete, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neuansiedlungen nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment entsprechend der lokalen Versorgungsfunktion (vorbehaltlich eines Verträglichkeitsnachweises) unter den folgenden Voraussetzungen möglich sein sollen: <ul style="list-style-type: none"> ○ integrierter Standort mit fußläufiger Anbindung an umliegende Wohngebiete (bei großflächigen Vorhaben zusätzlich mit ÖPNV-Anbindung), ○ Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil erfolgt und Schließung (kleinräumiger) Versorgungslücken, ○ im begründeten Ausnahmefall bei nachgewiesener Zentrenverträglichkeit auch großflächig möglich, jedoch nur nach Einzelfallprüfung (um z.B. festzustellen, ob überhaupt Bedarf zur Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht), ○ sofern der Standort dem Integrationsgebot des Landesraumordnungsprogramms entspricht. • Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen nicht zulässig sein (vgl. EEK, S. 41). <p>Die CIMA führt ergänzend dazu zum ZVB Hahn-Lehmden aus, dass mögliche Weiterentwicklungen des ZVB sich auf den abgegrenzten Kernbereich konzentrieren sollten, um die Wahrnehmbarkeit des Zentrums als städtebaulich und funktionale Einheit zu fördern (vgl. EEK, S. 23).</p> <p>Die den Planunterlagen beiliegende Abwägung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB ist zu entnehmen, dass den Anregungen der Oldenburgerischen IHK gefolgt wird. Um das Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden zu schützen, wird auf das Festsetzen von Mischgebieten (MI) verzichtet. Stattdessen sollen ausschließlich allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.</p> <p>Wir begrüßen, dass die Gemeinde Rastede das Nahversorgungszentrum Hahn-Lehmden durch den Verzicht der Festsetzung von Mischgebieten (MI) im Plangebiet schützen möchte. Wir weisen jedoch darauf hin, dass auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche zu-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten lediglich der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die Bandbreite dieser allgemeinen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist zwar relativ breit, sie sind dem Wohnen jedoch nicht</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>lässig sind. Insofern halten wir unsere Empfehlung aufrecht, im Plangebiet Einzelhandel generell auszuschließen, um den ZVB Hahn-Lehmden zielgerichtet weiter entwickeln zu können.</p>	<p>gleichwertig oder gleichrangig, sondern ihm ergänzend zu- bzw. untergeordnet. Folgend haben sich diese an die Eigenart des Gebietes anzupassen und sind hauptsächlich auf die Bevölkerung des Gebietes auszurichten. Es ist zwar möglich, dass einzelne Gebäude komplett Nichtwohnnutzungen dienen, sie dürfen nach Anzahl, Größe und Auswirkungen, insbesondere auch im Hinblick auf die mit ihnen typischerweise verbundenen Immissionen, einschließlich des ihnen zuzuschreibenden Verkehrsaufkommens, aber nicht die Prägung des Baugebiets durch das Wohnen beeinträchtigen. Von einer Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches ist somit nicht auszugehen.</p>
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>In unserem Schreiben vom 02.10.2018 - AP-LW-AWL/18/Jw - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> <p>Stellungnahme vom 02.10.2018 <i>Wir haben die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans zur Kenntnis genommen und geben folgende Stellungnahme dazu ab.</i></p> <p><i>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 100 des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</i></p> <p><i>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten,</i></p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburg-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich des bereits bebauten Grundstücks befinden sich Hausanschlussleitungen, die im Zuge der weiteren Ausführungsplanung beachtet werden. Die weiteren Leitungen befinden sich im Straßenraum der öffentlichen Verkehrsflächen und werden durch die Planung nicht berührt.</i></p> <p><i>Die weiteren nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.</i></p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</i></p> <p><i>Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</i></p> <p><i>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</i></p> <p><i>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</i></p> <p><i>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</i></p> <p><i>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</i></p> <p><i>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die</i></p>	<p><i>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</i></p>

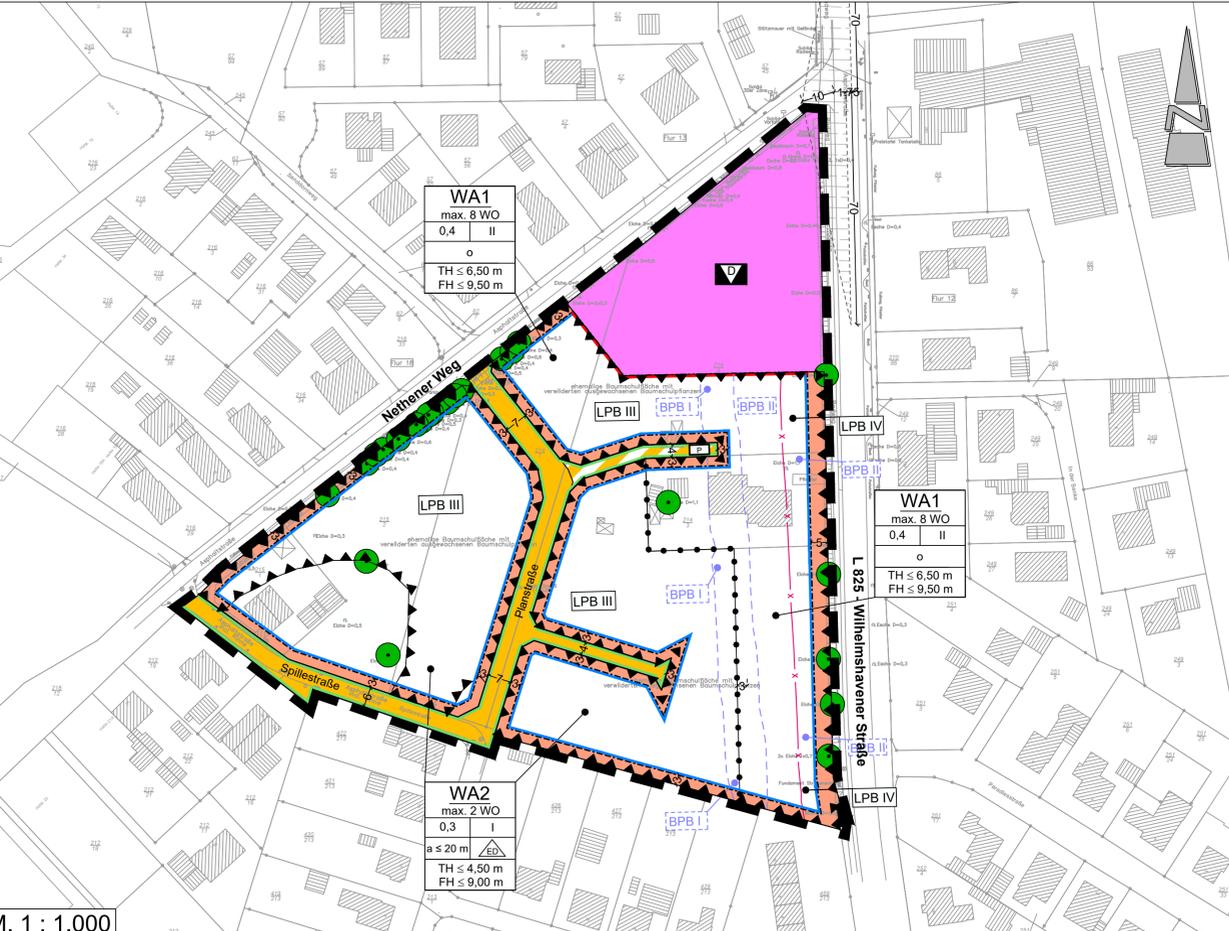
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</i></p> <p><i>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgelunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgelundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</i></p> <p><i>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 I 845211, in der Örtlichkeit an.</i></p> <p><i>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</i></p>	<p><i>Die weiteren nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.</i></p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13 a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 6) Nr. 1 BauNVO.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO sind maximal acht Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 30 % durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH);
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäuseite.
Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
oberer Firstkante
Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF); bestehendes Gelände (siehe Hinweis Nr. 5)
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude oder Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 20,00 m zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "private Erschließung" sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei und mehr Wohnungen sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,00 m je Baugrundstück zulässig.
- Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB sind ein Pavillon in Stahl-Glas-Konstruktion mit einer Grundfläche von max. 90,00 m² und der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{eq} gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1, Gleichung (6) für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 durchzuführen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Beurteilungsbereich ergeben. Folgende Tabelle ist für die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel L_a anzuwenden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblichen Außenlärmpegel L _a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75

MÄHRERÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammeln, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/7399-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz bis Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/ öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.
- Die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 genannten Bezugshöhen und die o.g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Zum Eingang des Bauantrages erfolgt die Einweisung der maximalen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes durch die Gemeinde Rastede.
- Im Einmündungsbereich der Gemeindefestsetzung "freizeithof" in die L 825 sind die gemäß RAST 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenen Sichtfelder ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
- Für die neu geplanten Nutzungen können im Hinblick auf die von der Wilhelmshavener Straße (L 825) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbauträger gestellt werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gilt entlang der Wilhelmshavener Straße die Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes (2014).
- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 ist eine Ersatzaufforstung in Höhe von ca. 1,88 ha notwendig. Die Ersatzaufforstung wird auf den Flurstücken 2/2 (auf 8.115 m²) und 25 (auf 1.000 m²), Flur 7, Gemarkung Rastede und 17/3, Flur 2, Gemarkung Rastede (auf 9.910 m²) vorgenommen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1037).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO umfasst die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer sichtbaren Neigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dachker, Krüppelwäme, Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Windfänge sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur rot bis rotbraune, anthrazit-Töne sowie nicht glänzende Ton- und Ziegeldächer zulässig. Glasierete und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind für Rot bis Rotbraune wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR (mat) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012, für Anthrazitöne die Nr. 7012, 7015, 7016, 7024 oder 9007 zu verwenden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind Rot bis Rotbraune zulässig. Es sind wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR (mat) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012 zu verwenden. Bis zu einem Anteil von 30 % ist Holz, heller Putz oder Klinker in den RAL Farben 1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 kieselfarb, 7044 seidengrau, 7047 telegrau 4, 9001 cremeweiss, 9002 grauweiß zulässig. Die Errichtung von Windfängen, Balkonen und Wintergärten ist mit anderen Baumaterialien zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) gelten für Außenwände folgende Vorschriften:
 - Die Außenwände sind als Lochfassaden auszubilden, d.h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche alleseitig von Wandflächen umschlossen sind.
 - Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben.
 - Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 60 % der Gesamtbreite des Hauses betragen.
 - Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 Abs. 2 und 3: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein.
 - Sonnenschutzrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen. Größere Sonnenschutzrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.
- Als Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig:
 - frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen
 - dauerhaft begrünter und grundstücksinneitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m
 - Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe
 - Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzzaune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern.
 - Gemauert Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander. Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.
- Die straßenseitigen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgartenbereiche auszubilden. Nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zaunelemente und Mauern) über 1,10 m sind nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist zu 80% als Pflanzfläche dauerhaft herzustellen, zu unterhalten sowie von Versiegelung freizuhalten. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.
- Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den 1. bis 7 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellsten Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 111 "Am Dorfplatz", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung am beschlossen.

Rastede, den
Bürgermeister
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 06 / 2018). 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,
Bürgermeister
Dipl. Ing. Alfred Menger
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.
Rastede,
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Rastede,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ortsbüchlich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rastede,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 111 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 111 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,
Bürgermeister

VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

Mit Rechtswirkung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften treten die für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 außer Kraft.

Rastede,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,
Bürgermeister

PLANZECHENERKLÄRUNG

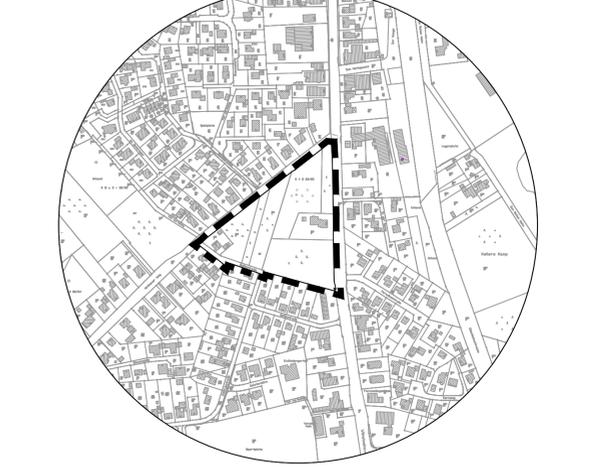
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - max. 2 WO: Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohneinheiten
 - 0,4: zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
 - II: Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
 - FH \leq 9,50 m: maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. FH \leq 9,50 m
 - TH \leq 4,50 m: maximal zulässige Traufhöhe (TH), z.B. TH \leq 4,50 m
- Bauweise, Baugrenzen**
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - EA: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Fläche für Gemeinbedarf**
 - V: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Dorfplatz
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Erschließung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Erhalt von Einzelbäumen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - LPB IV: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, vgl. Lärmgutachten
 - BPB II: Beurteilungsbereich, vgl. Lärmgutachten
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109
- Sonstige Planzeichen**

Anlage 2 zu Vorlage 2019/054

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 111

„Am Dorfplatz“

mit örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 13a BauGB)

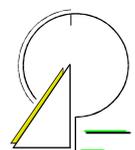
Begründung

Endfassung

04.03.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
1.0 RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1 Kartenmaterial	3
2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.1 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Belange des Immissionsschutzes	15
4.2.1 Gewerbelärm	15
4.2.2 Verkehrslärm	15
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	16
4.4 Belange des Denkmalschutzes	16
4.5 Altablagerungen / Kampfmittel	16
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	17
5.1 Art der baulichen Nutzung	17
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
5.3 Maß der baulichen Nutzung	18
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
5.5 Flächen für Gemeinbedarf	19
5.6 Verkehrsflächen	19
5.6.1 Straßenverkehrsflächen	19
5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließung	20
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
5.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	20
5.10 Sichtfelder gemäß RASSt	21
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	22
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	23
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT	24
8.1 Rechtsgrundlagen	24
8.2 Verfahrensübersicht	25
8.2.1 Aufstellungsbeschluss	25
8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	25
8.2.3 Öffentliche Auslegung	25

8.2.4	Satzungsbeschluss	25
8.2.5	Inkrafttreten	25
8.3	Planverfasser	26
9.0	LITERATURVERZEICHNIS	27
10.0	ANLAGEN	27

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, das ehemalige Cordes-Gelände städtebaulich zu beordnen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

Entsprechend den Zielen der Dorfentwicklung Rastede-Nord, ist es der Wunsch des Arbeitskreises im Zentrum von Hahn-Lehmden ein gemischtes Quartier zu entwickeln. Hierbei soll ein Begegnungsort zum Verweilen und für Veranstaltungen für die ganze Ortschaft im Einmündungsbereich der Wilhelmshavener Straße und des Nethener Weges in Form eines Dorfplatzes entstehen. Durch eine dichtere Wohnbebauung soll der Dorfplatz im Süden und Südwesten begrenzt werden. Auch entlang der Wilhelmshavener Straße soll eine dichtere Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Im westlichen Bereich des Plangebietes soll der anhaltend hohen Nachfragesituation nach kleinteiliger Wohnbebauung im zentralen Bereich in Hahn-Lehmden Rechnung getragen werden. In diesem Bereich werden Wohnbauflächen für eine regionaltypisch Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen. Folgend ist das Planungsziel der Bebauungsplanaufstellung die städtebauliche Beordnung sowie die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Wohngebietes in zentraler Lage in Hahn-Lehmden.

Durch die ehemalige Nutzung als Baumschulfläche ist das Plangebiet als Waldfläche grünordnerisch zu beurteilen. Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Angesichts der Verfügbarkeit des Cordes-Geländes, das zentral in der Ortschaft liegt, und der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und Mietwohnungen in zentraler Lage ergibt sich die städtebauliche Erforderlichkeit, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Folgend sollen hier die Belange der Natur und Landschaft zurückgestellt werden. Durch die Umwandlung der ehemaligen Baumschulfläche, die eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wird der Zersiedlung und somit dem Wachsen nach außen entgegengewirkt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Siedlungsentwicklung in zentraler Lage geschaffen. Folgend wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel wird der nördliche Bereich des Bebauungsplanes als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Um den Dorfplatz im Süden zu begrenzen und eine städtebauliche Raumkante auszubilden, wird an den Dorfplatz angrenzend allgemeine Wohngebiete 1 (WA1) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Auch Entlang der Wilhelmshavener Straße werden allgemeine Wohngebiete 1 (WA1) ausgewiesen. Hier ist eine offene, zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe (FH) von $FH \leq 9,50$ m und einer Traufhöhe (TH) von $TH \leq 6,50$ m zulässig. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt sich auf maximal acht Wohneinheiten. Um einen harmonischen Übergang zu der bestehenden kleinteiligen Bebauung sicherzustellen, werden allgemeine Wohngebiete (WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem bestehenden baulichen Umfeld.

Um die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander koordinieren zu können, wird ein Oberflächenentwässerungskonzept und eine Untersuchung des Verkehrslärms erstellt.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Wilhelmshavener Straße ausgehenden Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen

festgesetzt. Die Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes werden bis zum Satzungsbeschluss in die Planung eingestellt.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Geltungsbereich lediglich 2,2 ha groß ist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Um dennoch alle Belange ausreichend zu berücksichtigen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 in Form eines zweistufigen Verfahrens. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kapitel 5.1).

1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung einer amtlichen Plangrundlage, die vom Vermessungsbüro Menger aus Westerstede zur Verfügung gestellt wurde, im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 2,2 ha und liegt im Zentrum des Ortsteils Hahn-Lehmden. Im Nordwesten wird das Plangebiet vom Nethener Weg und im Osten von der Wilhelmshavener Straße begrenzt. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an die Spillerstraße an. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich ist durch verwilderte und ausgewachsene Baumschulpflanzen geprägt und von kleinteiliger Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern umgeben. Entlang der Wilhelmshavener Straße, der Ortsdurchfahrt der Ortschaft Hahn-Lehmden, sind gemischte Nutzungen vorhanden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der bauleitplanerischen Entwicklung von innerörtlichem Wohnbauland, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität

mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes im Mai 2017 ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig. Die Ortschaft Hahn-Lehmden wird als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet. Mit der vorliegenden Planung wird insbesondere dem Anspruch der Entwicklung von Wohnstätten entsprochen. Die vorhandenen grundzentralen Einrichtungen sowie die sehr gute Verkehrslage in Verlängerung der Siedlungsachse Oldenburg-Rastede bieten hierfür optimale Voraussetzungen. Insgesamt entspricht die verträgliche Weiterentwicklung innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993, in dem der nordwestliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und die Flächen entlang der Wilhelmshavener Straße als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen ist.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der 73. Flächennutzungsplanberichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Großteil des vorliegenden Plangebiets liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Lediglich für die Wallhecke im nordwestlichen Bereich des Plangebietes gilt derzeit der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 36 „Hahn-Lehmden“, in dem die Wallhecke als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften treten die für das Planungsgebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hahn-Lehmden“ außer Kraft.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt entlang der Wilhelmshavener Straße nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 111 weiterhin die Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes aus dem Jahr 2014.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 wird aufgrund der innerörtlichen Lage und des Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtfläche von 2,2 ha. Die zulässige Grundfläche beläuft sich auf 8.825 m² für die allgemeinen Wohngebiete. Darüber hinaus werden Straßenverkehrsflächen von 1.700 m², ein Fuß- und Radweg von 190 m² und ein Dorfplatz von

3.720 m³ Größe festgesetzt. Damit ist die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m², sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland die umweltschützenden und hier insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, die nachfolgend dargestellt werden.

Aktueller Zustand

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen beruht auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der Pflanzen beruht auf der Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004). Die Begutachtung des Plangebiets erfolgte am 9. und 12.12.2016.

Das Plangebiet befindet sich in Hahn-Lehmden, einem Ortsteil der Gemeinde Rastede. Im Osten wird es durch die Wilhelmshavener Straße, im Nordwesten durch den Nethener Weg begrenzt. Das Plangebiet wird eingenommen, von Gehölzbeständen, Ruderalflächen und zwei Hausgärten.

Bei der Untersuchung wurden Biotoptypen der folgenden Gruppen festgestellt:

- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünanlagen sowie
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen.

Gebüsche und Gehölzbestände

Im Plangebiet gibt es drei ruderalisierte Flächen, die von einem dichten Brombeerbestand (*Rubus fruticosus* agg.) bewachsen werden (BRR) (Abbildung 1). Das westlichste dieser drei Rubus-Gestrüppe enthält Bereiche, in denen eine halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit Arten wie Großer Brennessel (*Urtica dioica*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Straußgras (*Agrostis* spp.) festgestellt wurde. Dieser Biotyp wurde der Fläche daher als Nebencode zugeordnet. Das Rubus-Gebüsch an der nördlichen Ecke des Plangebiets ist weniger dicht bewachsen. Da hier auch junge Ahornbäume (*Acer* spp.) mit Stammdurchmessern von unter 5 cm wachsen, wurde die Fläche als Rubus-Gestrüpp mit sonstigem Sukzessionsgebüsch (BRR/BRS) eingestuft.

An der Nordwestgrenze des Plangebiets verläuft eine Strauch-Baum-Wallhecke (HWM), die von Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,5 m, Brombeeren und dem Ziergehölz Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) bewachsen ist (Abbildung 2). Die Wallhecke wird weiterhin von etwa 6 Individuen der Stechpalme (*Ilex aquifolium*) bewachsen. Sie haben Höhen zwischen unter 1,0 und etwa 2,0 m. Der Walkörper hat eine Höhe zwischen 1,0 und 1,5 m.

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung wurden zahlreiche Einzelbäume (HBE) erfasst. Die Bäume haben Stammdurchmesser zwischen 0,1 und 1,0 m. Es handelt sich hauptsächlich um Stiel-Eichen. Aber auch Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*), Ahornbäume, Linden (*Tilia* spp.), eine Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Obstbäume wurden erfasst. Teilweise sind die Bäume mehrtriebzig, für diese wurden jeweils der Durchmesser des dünnsten und des dicksten Stamms angegeben.

Es konnten zwei Baumreihen (HBA) festgestellt werden. Im zentralen Bereich des Plangebiets verläuft eine Baumreihe aus Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*) und Scheinzypressen (*Chamaecyparis* spp.), deren Stammdicken bei etwa 0,3 m liegen. Südöstlich davon befindet sich die dritte Baumreihe aus Scheinzypressen mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,3 m.

Im zentralen Bereich des Plangebiets und in einem Garten südlich des Plangebiets wurden mehrere Haselsträucher (*Corylus avellana*) erfasst. Diese wurden als Einzelsträucher (BE) erfasst.



Abbildung 1: Rubus-Gestrüpp im Südosten des Plangebiets. Foto: Dezember 2016, Stutzmann.



Abbildung 2: Wallhecke an der nordwestlichen Außenseite des Plangebiets. Foto: Dezember 2016, Stutzmann.

Nach Einschätzung des Forstamtes Weser-Ems der Niedersächsischen Landwirtschaftskammer sind die gehölzbestandenen Bereiche des Plangebietes als Wald

im Sinne des § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zuzuordnen. Demnach ist die südwestlich gelegene Wallhecke dem Wald zuzuordnen.

Stauden- und Ruderalfluren

Im zentralen Bereich des Plangebiets verläuft zwischen der beschriebenen Baumreihe und dem östlich davon liegenden Siedlungsgehölz, bzw. einem Hausgarten, ein gehölz- armer Streifen, der von Grünlandarten wie Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Ru- deralarten wie Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*) und Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und kleinräumig auch von Brombeeren bewachsen ist. Die Fläche wurde als halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit Rubus-Gestrüpp (UHM(BRR)) eingestuft.

Grünanlagen

Im Plangebiet selbst befinden sich zwei Wohngrundstücke mit Hausgärten. Der südliche ist als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) einzuordnen. Abgesehen von einer als Einzelbaum erfassten Eiche fehlen hier größere Gehölze. Er wird von gepflasterten Flächen, Rasen, Rabatten und kleinen Koniferen eingenommen. Umgrenzt wird der Garten durch eine Zierhecke (BZH) aus Rhododendron und Lebensbaum.

Der nördliche Hausgarten an der Ostseite des Plangebiets enthält neben Rasenflächen und Rabatten einen sehr dominanten Nadelholzbestand aus Douglasien und Schein- zypressen. Diese haben Stammdurchmesser zwischen 0,2 und 0,4 m. Zwei alte Laub- bäume wurden wegen ihrer Besonderheit als Einzelbäume erfasst. Insgesamt wurde der Garten als Hausgarten mit Großbäumen (PHG) eingestuft (Abbildung 3).

Auch außerhalb des Plangebiets befinden sich Hausgärten. Zumeist handelt es sich da- bei um neuzeitliche Ziergärten ohne größere Gehölze, aber sowohl südlich des Plange- biets als auch nördlich davon wurden einzelne Gärten mit größeren Laubbäumen (Bir- ken im Süden, Stiel-Eichen im Norden) festgestellt. Diese wurden wiederum als Haus- garten mit Großbäumen eingestuft.

Im westlichen Plangebiet befindet sich ein Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht hei- mischen Baumarten (HSN), in dem Douglasien und Fichten (*Picea abies*) mit Stamm- durchmessern zwischen 0,2 und 0,5 m wachsen. In der Strauchschicht kommen Hasel- sträucher, Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) und Brombeeren vor. Die Stechpalmen in die- sem Bereich wurden nicht gepflanzt, sondern haben sich aus Samen entwickelt. Sie haben unterschiedliche Alters- und Größenklassen. Somit fallen sie unter den gesetzli- chen Schutz nach § 7 Abs. 2 BNatSchG. Es wurden etwa 80 Exemplare gezählt, die meisten davon mit einer Größe von unter 1,0 m. Zwei weitere Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht heimischen Baumarten befinden sich im östlichen Plangebiet in de- nen neben Douglasien und Fichten auch Scheinzypressen, hochgewachsene Stechpal- men und einzelne Ahornbäume vorkommen. Die Gehölze stehen in dichten Reihen. Es scheint sich um eine ehemalige Baumschule zu handeln. Die Bäume haben Stamm- durchmesser zwischen 0,1 und 0,8 m. In der Strauchschicht kommen wiederum Brom- beeren, Haselsträucher und Stechpalmen sowie weitere Ziersträucher vor. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den in Reihe gepflanzten Stechpalmen der ehemali- gen Baum- schule, wurden diese Exemplare als anthropogener Bestand eingestuft, der nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt.

An der südöstlichen Außenseite des Plangebietes befindet sich ein lichter Gehölzbe- stand aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) mit Birken (*Betula* spp.), Wei- den (*Salix* spp.) und Ahornbäumen, deren Stammdurchmesser zwischen 0,05 und 0,3 m liegen.



Abbildung 3: Hausgarten mit Großbäumen an der Westseite des Plangebiets. Foto: Dezember 2016, Stutzmann.

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

An der Nordwestseite des Plangebiets verläuft der Nethener Weg, eine asphaltierte Straße. An der dem Plangebiet zugewandten Seite verläuft ein schmaler Fußweg mit wassergebundener Decke (OVSa/OVWw) Der nordöstlichste Abschnitt des Weges ist gepflastert, bzw. asphaltiert.

Direkt südlich des Plangebiets zweigt die asphaltierte Spillestraße (OVSa) Richtung Osten ab. Richtung Norden zweigt auf Höhe des Plangebiets der Sanddornweg ab, eine weitere asphaltierte Straße.

Östlich des Plangebiets befindet sich die vielbefahrene Wilhelmshavener Straße. Ein Fußweg an ihrer Westseite ist asphaltiert, auf der Ostseite ist er gepflastert (OVSa/OVWa/v).

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Wie oben bereits beschrieben wurde, befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 eine Wallhecke. Da das Forstamt Weser-Ems der Niedersächsischen Landwirtschaftskammer sämtliche gehölzbestandenen Flächen als Wald gem. § 2 NWaldLG zuordnet, stellt die Wallhecke einen Waldrand mit Wallhecke dar. Demnach ist sie nicht mehr den geschützten Landschaftsbestandteilen nach § 22 (2) NAGBNatSchG zuzuordnen.

Weitere faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Wald / Aufforstung

Gemäß Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde befindet sich gemäß vorliegender Waldfunktionskarte und Liegenschaftsverzeichnis auf dem Flurstück 215/2, 214/1 und 214/4 noch eine insgesamt 1,71 ha große Waldfläche (durchgewachsene

Baumschulpflanzen). Ein Antrag auf Waldumwandlung wurde seitens der Gemeinde Rastede gestellt. Ebenso erfolgte die Vorabstimmung über die Eignung der Flächen seitens der Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland. Gemäß Hinweis der Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Forstamt Weser-Ems - wird für die überplanten Gehölze eine Kompensation im Verhältnis von 1:1,1 ha als ausreichend erachtet. Dies entspricht rd. 1,88 ha. In diesem Rahmen ist auch die Ersatzpflanzung von 80 Exemplaren der Stechpalme vorzusehen.

Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 111 verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, hier: Waldumwandlung, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese werden auf gemeindeeigenen Flächen umgesetzt. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 24/23 und 25, der Flur 7 von denen 8.115 m² bzw. 1.000 m² für die Aufforstung herangezogen werden sowie um das Flurstück 174/3, der Flur 2, Gemarkung Rastede mit einer Fläche von 9.910 m². Auf diesem Flurstück kann die Waldkompensation mit einer Flächengröße von 1,88 ha kompensiert werden.

Durchzuführende Ersatzmaßnahmen auf Kompensationsflächen

Entwicklung von standortgerechten Waldflächen (insgesamt ca. 1,88 ha)

Die bisherigen Nutzungen auf den Flurstücken 24/23, der Flur 7 und 174/3, der Flur 2 in der Gemarkung Rastede werden vollständig aufgegeben und die Fläche mit einheimischen Gehölzen bestückt. Das Flurstück 25, Flur 7, Gemarkung Rastede steht auf 1.000 m² für die Aufforstung zur Verfügung. xBei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auf standortgerechte, landschaftstypische Gehölze zurückgegriffen. Es sind darüber hinaus 80 Exemplare der Stechpalme in die Anpflanzung zu integrieren. In Vorgriff auf die nachfolgend durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind die Waldränder mit einem hohen Anteil an Dornensträuchern anzulegen. Im Rahmen der Aufforstung sind genaue Absprachen mit den zuständigen Stellen des Landkreises Ammerland sowie der zuständigen Forstbehörde bezüglich Artenauswahl, Reihenabstand etc. erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der möglichen Betroffenheit von Wald sind die im Planungsraum vorliegenden faunistischen Wertigkeiten zu ermitteln und darzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 111 wurde im Frühjahr/Sommer 2018 auf Grundlage von vier Begehungen eine Brutvogelerfassung in Verbindung mit einer Potenzialansprache durchgeführt. Darüber hinaus erfolgt im Sommer und Herbst die Erfassung von Fledermäusen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111.

Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung nebst Potenzialansprache und der Fledermauserfassungen werden nachfolgend aufgeführt und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (s. Anlage 4 und 5).

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölbewohnende Arten vorkommen. Aber auch Gebäudebrüter und Arten der halboffenen Lebensräume sind nicht auszuschließen. Im Rahmen der o. g. durchgeführten faunistischen Kartierungen in Verbindung mit einer Potenzialansprache konnten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 konnten insgesamt

34 Arten nachgewiesen werden bzw. können potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommen. Dabei handelt es sich überwiegend um allgemein häufige Brutvögel mit einem weiten Verbreitungsspektrum im nordwestdeutschen Flachland. Zudem handelt es sich ebenfalls zu einem großen Teil um Lebensraumgeneralisten, die eine breite ökologische Amplitude aufweisen.

BRUTVÖGEL [AVES]	Σ eigene Nachw.		Σ pot. Kolonis-ten*	RL T-W	RL Nds.	RL D	Schutz-status
	Brutnachweis + Brutverdacht	Brutzeitfeststellung					
Amsel, <i>Turdus merula</i>	5	1	•	/	/	/	§
Bachstelze, <i>Motacilla alba</i>			•	/	/	/	§
Blaumeise, <i>Parus caeruleus</i>	2		•	/	/	/	§
Bluthänfling, <i>Carduelis cannabina</i>			•	3	3	3	§
Buchfink, <i>Fringilla coelebs</i>	3	1	•	/	/	/	§
Buntspecht, <i>Dendrocopos major</i>	1**		•	/	/	/	§
Dohle, <i>Corvus monedula</i>		1	•	/	/	/	§
Eichelhäher, <i>Garrulus glandarius</i>	1			/	/	/	§
Elster, <i>Pica pica</i>			•	/	/	/	§
Fitis, <i>Phylloscopus trochilus</i>			•	/	/	/	§
Gartenbaumläufer, <i>Certhia brachydactyla</i>			•	/	/	/	§
Gimpel, <i>Pyrrhula pyrrhula</i>		1	•	/	/	/	§
Grauschnäpper, <i>Muscicapa striata</i>			•	3	3	V	§
Grünfink, <i>Carduelis chloris</i>		2	•	/	/	/	§
Haubenmeise, <i>Parus cristatus</i>			•	/	/	/	§
Heckenbraunelle, <i>Prunella modularis</i>	3	1	•	/	/	/	§
Kleiber, <i>Sitta europaea</i>			•	/	/	/	§
Kohlmeise, <i>Parus major</i>	1	1	•	/	/	/	§
Misteldrossel, <i>Turdus viscivorus</i>		1	•	/	/	/	§
Mönchsgrasmücke, <i>Sylvia atricapilla</i>	4	2	•	/	/	/	§
Rabenkrähe, <i>Corvus corone</i>		1	•	/	/	/	§
Ringeltaube, <i>Columba palumbus</i>	6			/	/	/	§
Rotkehlchen, <i>Erithacus rubecula</i>	3			/	/	/	§
Singdrossel, <i>Turdus philomelos</i>	1	1	•	/	/	/	§
Sommersgoldhähnchen, <i>Regulus ignicapilla</i>			•				§
Sperber, <i>Accipiter nisus</i>			•	/	/	/	§§
Star, <i>Sturnus vulgaris</i>			1***	3	3	3	§
Sumpfmehse, <i>Parus palustris</i>			•	/	/	/	§
Tannenmeise, <i>Parus ater</i>			•	/	/	/	§
Trauerschnäpper, <i>Ficedula hypoleuca</i>			•	3	3	V	§
Waldohreule, <i>Asio otus</i>			1****	V	V	/	§§
Wintergoldhähnchen, <i>Regulus regulus</i>			•	/	/	/	§
Zaunkönig, <i>Troglodytes troglodytes</i>	4	2	•	/	/	/	§
Zilpzalp, <i>Phylloscopus collybita</i>	3	1	•	/	/	/	§
Σ max. 34 Arten	13	13	31				

* Bei den Arten in dieser Spalte, die gleichzeitig unter „eigene Nachweise“ aufgeführt sind, sind weitere Brutpaare über die nachgewiesene Brutpaarzahl hinaus wahrscheinlich, die aufgrund der späten Erfassung nicht vollständig erfasst wurden.

** Brutverdacht aufgrund Höhle und benachbartem bettelndem Jungvogel

*** Brutverdacht aufgrund Höhle mit Kotspuren

**** (Vermutlicher) Brutnachweis aufgrund verhörtem Jungvogel knapp außerhalb des Geltungsbereiches

Bedeutung der Abkürzungen: * = potenzielle Kolonisten; ** geschätzte Anzahl an Brutpaaren/-revieren; RL T-W bzw. RL Nds.: Rote Liste der in der Naturräumlichen Region Tiefland-West bzw. der in Niedersachsen u. Bremen gefährdeten Brutvögel (KRÜGER & NIPKOW 2015); RL D:

Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015); Gefährungsgrade: 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, / = derzeit nicht gefährdet, - = nicht bewertet; Schutzstatus: § = besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, §§ = streng geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. gemäß Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV; * = Neozoen (= Spezies, die direkt oder indirekt durch den Menschen in die Fauna eingeführt worden sind) wurden hinsichtlich einer Gefährdung nicht bewertet; sie werden auch nicht zu der rezenten einheimischen Brutvogelfauna gezählt (vgl. KRÜGER & NIPKOW 2015, GRÜNEBERG et al. 2015) und bleiben daher für die Bilanzierung der Gesamtartenzahl unberücksichtigt.

Sämtliche Brutvögel des Planungsraumes sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt; nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. Anlage 1 Spalte 3 der BArtSchV streng geschützte Spezies kommen mit der Waldohreule und dem Sperber ebenfalls vor. Mit dem Bluthänfling, dem Star, dem Grau- und dem Trauerschnäpper sind maximal vier landesweit gefährdete Vogelarten (Gefährungsgrad 3 – gefährdet) im Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 111 verbreitet. Die Waldohreule wird in der Vorwarnliste von Niedersachsen geführt.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Im Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für die (potenziell) vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeiten baubedingte Tötungen von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen vermieden.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen gehen nicht über das Lebensrisiko der bereits bestehenden Vorbelastung aufgrund der Lage des Plangebietes in Straßennähe hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um einen standort- und strukturtypischen Siedlungsbereich ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. In dem Bereich befinden sich keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, sodass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene signifikant erhöhte Mortalitätsrate auszuschließen ist.

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln (STMI BAYERN 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden.

Die für die Vermeidung des Zugriffsverbotes notwendigen Maßnahmen der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeit dienen neben dem Schutz der Individuen folglich auch dem Schutz der Fortpflanzungsstätten. Dies rührt daher, dass der Schutzanspruch nur dann vorliegt, wenn die Stätten in Benutzung sind, d. h. während der Brutzeit. Außerhalb der Brutzeit können alte Nester entfernt werden ohne einen Verbotstatbestand auszulösen.

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die an Gebäuden brüten, handeln.

Nahezu sämtliche vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es für diese Arten keine permanenten

Fortpflanzungsstätten im Plangebiet gibt. Aufgrund der vorgesehenen Überplanung von Gehölzen ist es angezeigt, dass die Gehölze in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar, also nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme). Zudem ist die Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums der Brutzeit (01.03.-15.07.) durchzuführen. Nach derzeitigem Kenntnisstand bleiben die bestehenden Gebäude jedoch allesamt erhalten, sodass ein Verbotstatbestand durch Abriss der Gebäude ausgeschlossen werden kann.

Für die im Geltungsbereich vorkommenden Art Star ist von einem Vorkommen von permanenten Fortpflanzungsstätten auszugehen. Die Fortpflanzungsstätte dieser Art wird vermutlich jedes Jahr erneut genutzt. Um einen dauerhaften Fortbestand des Stars im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 (5) BNatSchG zu gewährleisten, sind als sog. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) für die betroffenen Art artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis prognostizierte Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1 : 3 anzubringen. Aufgrund des Vorkommens von einem Brutpaar des Stars sind demnach drei geeignete Nistkästen für diese Art erforderlich.

Für die Arten Grau- und Trauerschnäpper kann ein Verbotstatbestand unter Berücksichtigung des § 44 (5) BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Um einen dauerhaften Fortbestand dieser Arten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, sind hier ebenfalls CEF-Maßnahmen in Form von artspezifisch geeigneten Nisthilfen im Verhältnis prognostizierte Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:3 vorzusehen. Nach fachgutachterlicher Einschätzung ist von jeweils einem Brutpaar auszugehen. Für die Waldohreule sind analog ebenfalls geeignete Nisthilfen im Kontakt zum Offenland zu installieren. Für die Art des Halboffenlandes, den Bluthänfling, sind Waldränder mit einem hohen Anteil an Dornsträuchern im Kontakt zum Offenland anzulegen.

Für den streng geschützten Sperber ist nicht von einem Verbotstatbestand auszugehen, da er nicht gefährdet und relativ häufig ist. Darüber hinaus konnte in Niedersachsen seit 1990 eine Bestandszunahme verzeichnet werden.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund des geplanten Vorhabens nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits angrenzende bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche

Habitatstrukturen (Gehölzbestände, Grünländer und Hausgärten) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen südlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Somit ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Fledermäuse

Die Untersuchung der Fledermäuse erfolgte anhand von fünf Nachtbegehungen zwischen Juni und September 2018. Die Begehungen erfolgten im Zeitraum zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang. Im Rahmen der Kartierungen wurde auf schwärmende Tiere sowie auf Sozial- und Balzrufe geachtet, die einen Hinweis auf ein nahegelegenes Quartier sein können.

Bei den Erfassungen wurden mit Hilfe von Detektoren insgesamt 242 Fledermauskontakte aufgezeichnet. Die Zwergfledermaus wurde hierbei am häufigsten erfasst. Diese Art wurde ebenso wie Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler in jeder Erfassungsnacht nachgewiesen. Von Zwergfledermäusen und Breitflügelfledermäusen wurden Daueraktivitäten nachgewiesen. Ebenfalls regelmäßig wurden Kontakte der Raufhautfledermaus aufgezeichnet, die ihren Aktivitätsschwerpunkt im Süden des Untersuchungsgebietes hat. Da diese Art Sozialrufe häufig aus Baumhöhlen ausstößt, liegt ein Hinweis auf ein Quartier dieser Art vor. Weitere Quartiere dieser oder anderer Arten wurden nicht festgestellt.

Aufgrund der hohen Aktivitäten der Zwergfledermäuse, der Breitflügelfledermaus und des Großen Abendseglers wird der Untersuchungsraum als Funktionsraum hoher Bedeutung eingestuft. Diese Einschätzung wird ergänzt durch die Daueraktivität der Zwergfledermäuse sowie der Breitflügelfledermäuse und den Quartierverdacht der Raufhautfledermaus.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Es kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, indem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden, aber auch Winterquartiere einzelner Arten können nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere aufgrund des Quartierverdachts der Raufhautfledermaus im Süden des Geltungsbereichs. Die für die Planung möglicherweise unumgänglichen Fällungen von Bäumen sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur von Anfang Oktober bis Ende

Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abzustimmen. Diese Maßnahme dient zur Bewältigung unvorhergesehener Entwicklungen im Sinne des Vorsorgeaspektes. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Abriss von Gebäuden jedoch nicht vorgesehen.

Tötungen oder Beschädigungen von Individuen durch das Vorhaben an sich können ausgeschlossen werden. Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Bei Durchführung der genannten Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumsprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Eine „Verschlechterung des Erhaltungszustandes“ der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der Vorbelastungen nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Im Bebauungsplan Nr. 111 „Am Dorfplatz“ sind zwei Arten von Lärm zu berücksichtigen.

Im Auftrag der Gemeinde Rastede wurde daher eine entsprechende Berechnung¹ der zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen unter Berücksichtigung eines Prognosezeitraums bis zum Jahr 2025 vorgenommen.

4.2.1 Gewerbelärm

Im Rahmen des Schalltechnischen Berichtes wurden zwei gewerbliche Nutzungen, der Raiffeisenmarkt RWG Wesermarsch eG mit zugehöriger SB Tankstelle und die Lackharzwerke Kraemer, untersucht.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Im Wesentlichen ist mit einem Beurteilungspegel von ≤ 47 dB (A) tags und von ≤ 38 dB(A) nachts zu rechnen. Folglich sind keine Festsetzungen zum Schallschutz in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen erforderlich. Den Belangen des Immissionsschutzes wird hiermit Rechnung getragen.

4.2.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Wilhelmshavener Straße (K 131). In diesem Zusammenhang sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die Schutzansprüche der geplanten Wohnnutzung gemäß der anzuwendenden Regelwerke (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden im Nahbereich der Verkehrsstrassen die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA2) während der Tagzeit um bis zu 8 dB überschritten. In der Nachtzeit werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) um 10 dB überschritten.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis IV. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. Änderungen Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ gem. DIN 4109-

¹ ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH LINGEN: Schalltechnischer Bericht zur Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Bereich des Plangebietes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ in Rastede Ortsteil Hahn-Lehmde, Lingen, 30.10.2018

1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 einzuhalten.

Im Bebauungsplan Nr. 111 werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.9).

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Gewährleistung einer konfliktfreien Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers von versiegelten Bauflächen wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

Innerhalb der neuen Planstraße werden versickerungsfähige Regenwasserkanäle mit Rigolen errichtet, von denen das Oberflächenwasser in den sandigen Boden versickern kann. Hieran angeschlossen werden alle Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2), außer zwei Grundstücke am Nethener Weg. Für diese zwei Grundstücke ist ein unmittelbarer Anschluss an einen Regenwasserkanal im Nethener Weg vorgesehen, von wo das Niederschlagswasser über die vorhandenen Leitungssysteme abgeführt wird.

Das Oberflächenwasser des Dorfplatzes sowie des daran angrenzenden allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) wird an einen versickerungsfähigen Regenwasserkanal mit Rigolen, der unter dem Dorfplatz errichtet wird, abgegeben.

Das Oberflächenwasser des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1), das unmittelbar an der Wilhelmshavener Straße (südlich des vorhandenen Gebäudes) verläuft, muss auf den Grundstücken versickert werden, weil ein Anschluss an vorhandene Regenwasserkanäle oder die neu geplanten versickerungsfähigen Regenwasserkanäle mit Rigolen aufgrund der Topographie nicht möglich ist. Hierzu ist im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Antrag auf Versickerung beim Landkreis Ammerland zu stellen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

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

und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 dem Planungsziel der Bebauungsplanaufstellung Rechnung tragend, werden im Bebauungsplan Nr. 111 allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Begrenzung des Dorfplatzes und zur Schaffung einer städtebaulichen Kante werden angrenzend zum Dorfplatz allgemeine Wohngebiete 1 (WA1) festgesetzt. Entlang der Wilhelmshavener Straße werden ebenfalls allgemeine Wohngebiete 1 (WA1) ausgewiesen, mit den planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Um einen harmonischen Übergang zu der bestehenden Bebauung zu gewährleisten und der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine ortstypische Einfamilienhausbebauung gerecht zu werden, werden allgemeine Wohngebiete 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weitergehenden Steuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind die in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Um einen harmonischen Übergang vom Dorfplatz zum allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) zu schaffen, werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Koordination eines städtebaulich geordneten Nebeneinanders der Baugebiete ist ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Folglich sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 4). Um der aktuellen Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern entgegenzukommen, sind im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) je Wohngebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 3).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Umsetzung der angestrebten Mehrfamilienhausbebauung in zentraler Lage wird in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. Um einen harmonischen Übergang zur bestehenden kleinteiligen Bebauung zu schaffen, wird in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) die GRZ von 0,3 festgesetzt.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO nur bis zu 30 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen über die Festsetzung der Trauf- (TH), Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO. In allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) wird eine maximal zweigeschossige Bauweise und in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt, die sich an den bestehenden Siedlungsstrukturen orientiert.

Angelehnt an die ortsüblichen Gebäudehöhen werden zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern für allgemeine Wohngebiete 1 (WA1) eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m und $TH \leq 6,50$ m festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA2) wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von $TH \leq 4,50$ m und die Firsthöhe von $FH \leq 9,00$ m festgesetzt. Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als oberer Bezugspunkt für die Traufe gilt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Die Einhaltung der Festsetzung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Um einen verträglichen Übergang zwischen den vorhandenen örtlichen Strukturen und den geplanten Baugebieten zu schaffen, erfolgt zum Eingang des Bauantrages die Einweisung der maximalen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes durch die Gemeinde Rastede. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Für jedes Grundstück wird eine individuelle Höhe festgesetzt und somit ein möglichst verträgliches Grundstücksniveau gegenüber der angrenzenden Topografie und Bebauung gesichert.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, südlich des Dorfplatzes den Bau von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, wird für das hier festgesetzte allgemeine Wohngebiet 1 (WA1) eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Hier sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig. Für den Übergangsbereich von dem allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) zum bereits vorhandenen Siedlungsbereich gilt im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten 2 (WA2) sind hier als Einzel- oder Doppelhäuser mit Gebäudelängen bis zu 20,00 m zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes ausschließlich ortstypische Gebäudeformen entstehen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu den internen Erschließungsstraßen sowie den Geltungsbereichsgrenzen festgesetzt. Lediglich zur Wilhelmshavener Straße sind 5,00 m Abstand einzuhalten. Zur Begrenzung des Dorfplatzes und der Bildung einer städtebaulichen Kante sind südlich des Dorfplatzes für das allgemeine Wohngebiet (WA1) Baulinien festgesetzt, an der die Gebäude auszurichten sind.

Um entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Nethener Weg, Wilhelmshavener Straße, Spillestraße), der Planstraße und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „private Erschließung“ eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.5 Flächen für Gemeinbedarf

Nördlich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Zielen der Dorfentwicklung, einen Begegnungsort zum Verweilen und für Veranstaltungen für die ganze Ortschaft sicherzustellen. Folgend sind auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz ein Pavillon in Stahl-Glas-Konstruktion mit einer Grundfläche von maximal 90,00 m² und der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen zulässig.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Baugebietes werden, ausgehend vom Nethener Weg und der Spillestraße, Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften wird die Planstraße entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in einer Gesamtbreite von 7,00 m festgesetzt. Die Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke im mittleren Bereich des Plangebietes wird über Stichstraßen mit einer Breite von 4,00 m geregelt. Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Dieses ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendige technische Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

Zur minimalen Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraums ist je Baugrundstück maximal eine Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB, über die sämtlichen Garagen, Stellplätze und Carports auf dem jeweiligen Grundstück zu erschließen sind, in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei und mehr Wohnungen sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,00 m je Baugrundstück zulässig. Mit der Beschränkung der Grundstückszufahrten wird die Sicherheit des fließenden Verkehrs und die Förderung von öffentlichem Parkraum sowie von Straßenbegleitgrün planungsrechtlich gesichert.

5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließung

Um die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) sicherzustellen, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließung“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 4,00 m, die an die Planstraße anschließt, festgesetzt.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Durchgrünung auf dem Grundstück dienen Anpflanzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB. Daher ist je Baugrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die jeweils vorgeschlagenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird künftig über eine entsprechende Regelung in den Grundstückskaufverträgen sichergestellt. Die Einhaltung der Festsetzung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere, aufgrund ihrer ortsbildprägenden Bedeutung und ökologischen Funktion wertvolle Gehölzstrukturen (Einzelbäume), die weitestgehend erhalten werden sollen. Die betreffenden Bäume werden daher planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Bäume zum Erhalt festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand (festgesetzte Einzelbäume) ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920:2014-07 vorzusehen.

Die entlang des Nethener Weges und der Wilhelmshavener Straße festgesetzten Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dürfen für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Grundstück beseitigt werden. Bei der Beseitigung dieser Gehölze sind standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 15 zu entnehmen.

5.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden auf der Grundlage der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 111 die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt. (vgl. Kap. 4.2).

Bei Neubauten bzw. Änderungen ergeben sich Anforderungen an den Schallschutz, die sich auf Grundlage der DIN 4109-1 bilden. Hiernach sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile für die unterschiedlichen Raumarten von schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 auf Grund der vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 zu bestimmen und einzuhalten. Die innerhalb des Plangebiets resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind grafisch als Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1 dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche II-IV (LPB II - LPB IV). Aufgrund der geringen Ausdehnung (2,00 m) des Lärmpegelbereiches II (LPB II) wird diese Flächen dem Lärmpegelbereich III (LPB III) zugeordnet.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
II	60
III	65
IV	70

Zur Nachtzeit liegt innerhalb des gesamten Plangebietes ein Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Folglich sind innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Wahlweise kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten zu gewährleisten.

Entlang der Wilhelmshavener Straße sind innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I und II (BPB I, BPB II) beim Neubau bzw. bei Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken. Die Sicherstellung ist im Baugenehmigungsverfahren durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung zu belegen.

Abweichungen von den im Bebauungsplan angeführten Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Die o. g. DIN-Vorschrift ist beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

5.10 Sichtfelder gemäß RASt

Das Plangebiet wird künftig über interne Planstraßen erschlossen, die im Nordwesten an die Spillestraße und den Nethener Weg angebunden sind. Der Nethener Weg schließt im Osten an die Wilhelmshavener Straße (L 825) an.

In dem Einmündungsbereich der Wilhelmshavener Straße werden Sichtfelder gem. der RASt 06 gekennzeichnet, um hier eine verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten. Um die Anfahrtsicht für wartepflichtige Kraftfahrer einzuhalten, sind Sichtfelder freizuhalten, deren Schenkellängen, 70,00 m auf der Landesstraße und 10,00 m auf dem Nethener Weg, gemessen von der Fahrbahnkante, betragen. Die Bereiche der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bedingt durch die Innenentwicklung und durch die zentrale Lage des Plangebietes ist es notwendig, die bauliche Gestaltung des geplanten Wohnquartiers dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen und Fehlentwicklungen nachhaltig vermieden werden. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO umfasst die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) des Bebauungsplanes Nr. 111.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 111 wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes die Gebäude mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten sind, wobei dieses nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme, Eingangsüberdachungen, Windfänge und Wintergärten gilt. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind für Rot bis Rotbrauntöne wahlweise die Farben des Farbreregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012, für Anthrazittöne die Nr. 7012, 7015, 7016, 7024 oder 9007 zu verwenden.

Um das Ortsbild einheitlich zu gestalten, werden Vorschriften über die Gestaltung der Außenwände getroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind Rot bis Rotbrauntöne zulässig. Es sind wahlweise die Farben des Farbreregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012 zu verwenden. Bis zu einem Anteil von 30 % ist Holz, heller Putz oder Klinker in den RAL Farben 1014 elfenbein, 1013 perlweiß, 7035 lichtgrau, 7032 kieselgrau, 7044 seiden-grau, 7047 telegrau 4, 9001 crémeweiß, 9002 grauweiß zulässig. Die Errichtung von Windfängen, Balkonen und Wintergärten ist mit anderen Baumaterialien zulässig.

Darüber hinaus sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) die Außenwände als Lochfassaden auszubilden, d.h. dass Öffnungen in der Fassadenfläche allseitig von Wandflächen umschlossen sind. Fensteröffnungen müssen ein stehendes Format haben. Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf höchstens 60% der Gesamtbreite des Hauses betragen. Bei Geschäftsgebäuden gilt für die Erdgeschosszone abweichend von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 Abs. 2 und 3: Die Gesamtbreite der verglasten Flächen darf 90 % der Gesamtbreite des Hauses betragen. Die Fenster müssen von Wandpfeilern oder Stützen eingefasst sein. Pfeiler und Wandflächen müssen mind. 0,365 m breit sein. Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind nur im Erdgeschoss bis Unterkante Fenster des darüberliegenden Geschosses zulässig. Sie sind entsprechend den Fensterbreiten zu unterteilen. Größere Sonnenschutzeinrichtungen und Fensterüberdeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die kleinteilige Gebäude- und Fassadenstruktur einfügen.

Zur Gestaltung einer harmonischen Straßenraumsituation werden Vorschriften für die Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen formuliert. Als Einfriedung sind zulässig:

- frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Dabei sind nur Gehölze aus der nachstehenden Liste zulässig:
- dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m
- Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe
- Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern.
- Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte).

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

Eine harmonische Gestaltung der Straßenraumsituation soll zusätzlich durch Vorschriften zum Vorgarten gesichert werden. Folgend sind die straßenseitigen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vorgartenbereiche auszubilden. Nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune und Mauern) über 1,10 m sind nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist zu 80% als Pflanzfläche dauerhaft herzustellen, zu unterhalten sowie von Versiegelung freizuhalten. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen. Die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften ist im Rahmen den Bauantrages nachzuweisen.

Es wird auf § 80 (3) NBauO hingewiesen, wonach der ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Nr. 1 bis 9 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt entlang der Wilhelmshavener Straße die Satzung der Gemeinde Rastede zur Regelung der Außenwerbung in Teilen des Gemeindegebietes (2014).

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Nethener Weg, die Wilhelmshavener Straße (L 825) und die Spillestraße. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung einer Planstraße gesichert.
- **ÖPNV**
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Hahn-Lehmden, Minchenkrug". Die Haltestelle wird von den Linien 340, 341, 343, 347, 349 bedient. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg, Rastede und Jaderberg. Bei der Linie 347 handelt es sich um ein Angebot des Bürgerbusses, welches mit einem Kleinbus

abgewickelt wird. Die Linien 341, 343 und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt.

- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets erfolgt zum Großteil über versickerungsfähige Regenwasserkanäle mit Rigolen. Das Oberflächenwasser der allgemeinen Wohngebiete 1 (WA1) entlang der Wilhelmshavener Straße ist auf den Grundstücken zu versickern.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT

8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

8.2 Verfahrenübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

8.2.5 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 111 "Am Dorfplatz" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 111 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

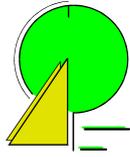
Rastede, den

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*

9.0 LITERATURVERZEICHNIS

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN – ABT. STRAßEN- UND BRÜCKENBAU (STMI) (ed.) (2011): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP).

DRACHENFELS, O. V. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, D. O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung. Berichte zum Vogelschutz 52: 19-68, ISSN 0944-5730.

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 8. Fassung, Stand 2015. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 04/2015.

10.0 ANLAGEN

ANLAGE 1: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 111

ANLAGE 2: ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen: Schalltechnischer Bericht zur Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Bereich des Plangebietes Nr. 111 „Am Dorfplatz“ in Rastede Ortsteil Hahn-Lehmden

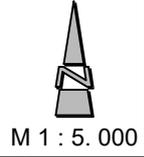
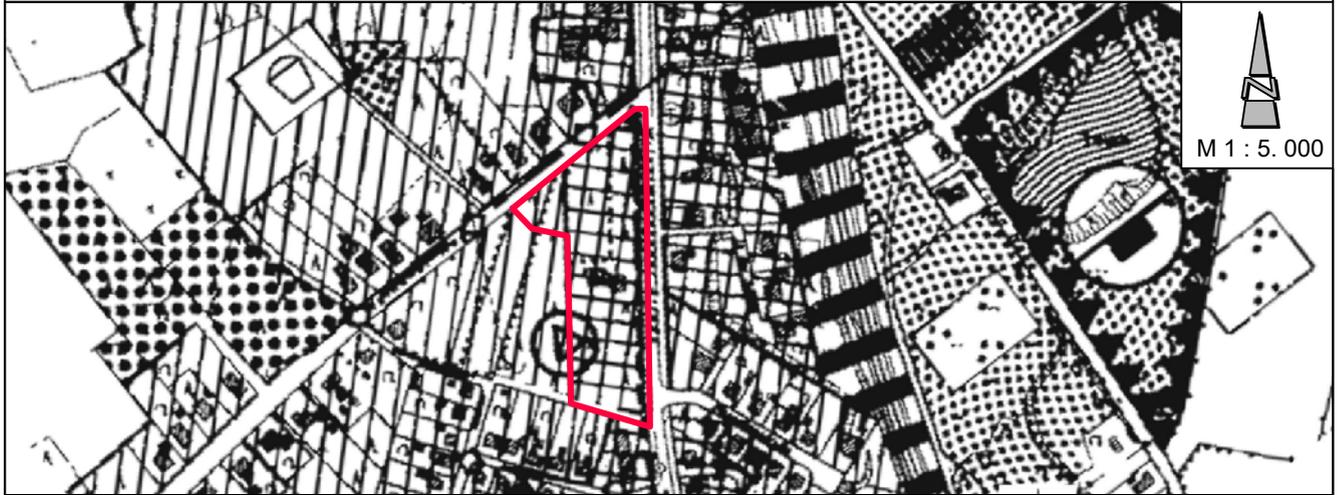
ANLAGE 3: Plan Nr. 1: Bestand Biotoptypen

ANLAGE 4: Ornithologischer Fachbeitrag (**DIEKMANN • MOSEBACH & PARTNER**)

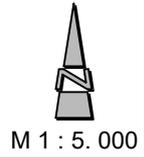
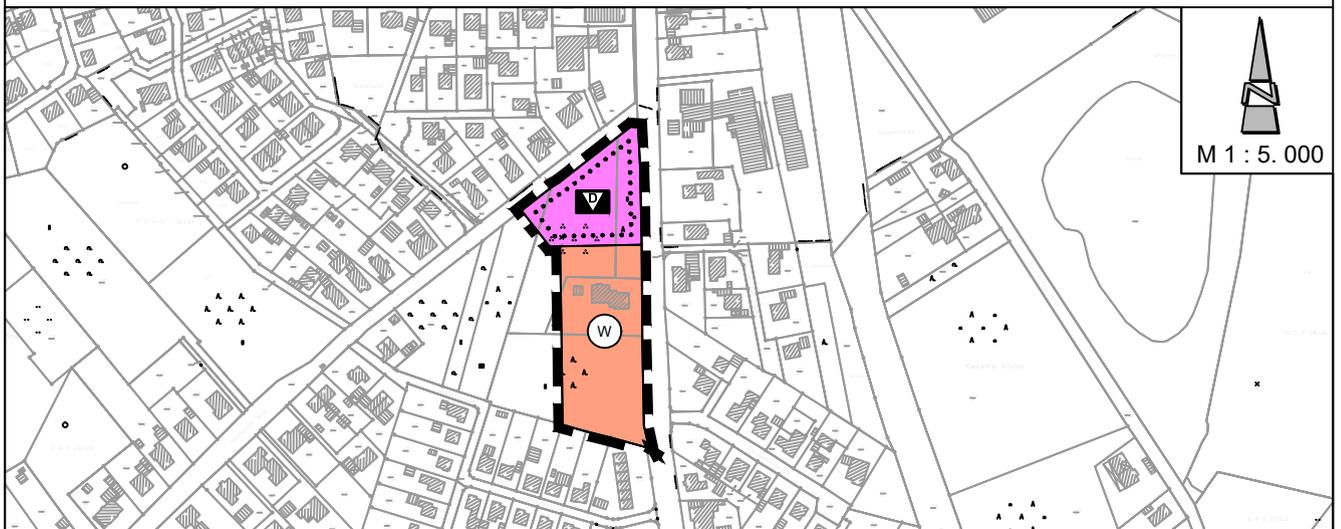
ANLAGE 5: Ergebnisse Fledermäuse B-Plan Nr. 111 „Am Dorfplatz“ Rastede (PLAN NATURA 2018)

ANLAGE 6: Berichtigung des Flächennutzungsplans: 73. Flächennutzungsplanänderung (**DIEKMANN • MOSEBACH & PARTNER**)

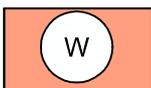
Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



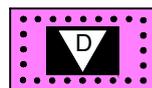
73. Anpassung des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen (W)



Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Dorfplatz



Geltungsbereich der FNP-Änderung

73. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Gemeinde Rastede hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 111 für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Rastede wurde am gefasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede im Wege der Berichtigung angepasst.

Rastede, den

.....

Der Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2019/055

freigegeben am **08.03.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 06.03.2019

Straßenbenennung im Bebauungsplan 111 - Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.03.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	01.04.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Die neue Straße im Bebauungsplangebiet 111 erhält den Namen „Am Dorfplatz“.

Sach- und Rechtslage:

Mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 111 werden die Voraussetzungen geschaffen, im Ortsteil Lehmden eine neue Erschließungsstraße sowie den aus der Dorfentwicklungsplanung entwickelten neuen Dorfplatz herzustellen.

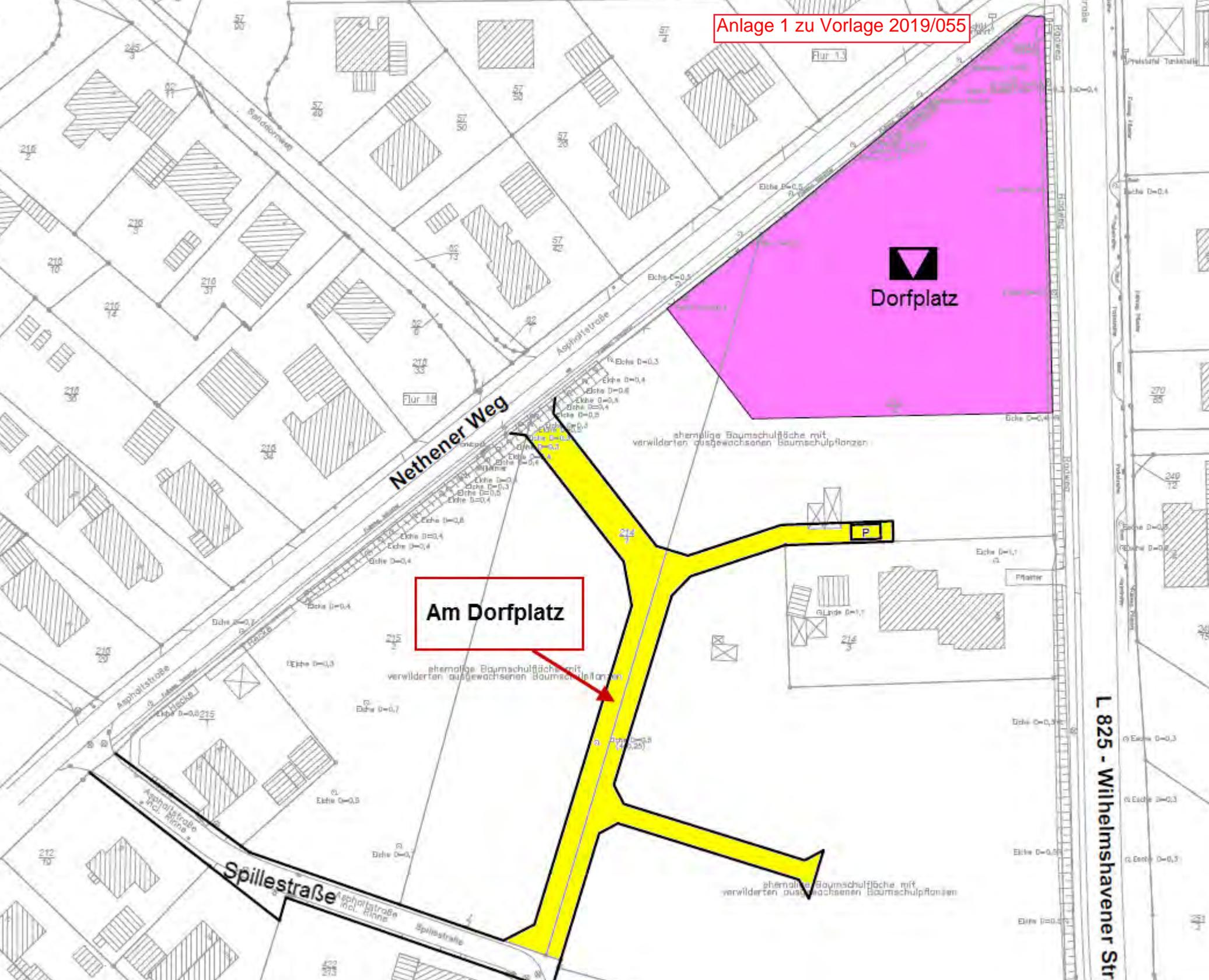
Die neue Straße dient der Erschließung von Wohnbaugrundstücken, die im unmittelbaren Umfeld des neuen Dorfplatzes entstehen. Daher wird vorgeschlagen, die neue Straße als „Am Dorfplatz“ zu bezeichnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Lageplan



Am Dorfplatz

Dorfplatz

L 825 - Wilhelmshavener Str

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/056

freigegeben am **14.03.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 07.03.2019

78. Änderung des Flächennutzungsplans - Wohngebiet Ipwege

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.03.2019	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.03.2019 berücksichtigt.
2. Dem überarbeiteten Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplans wird zugestimmt.
3. Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird bestimmt, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Erweiterung des Wohngebiets an der Müritz- und Egerstraße wurde 2015 die letzte Wohnbaufläche im Ortsteil Wahnbek freigegeben. Auch weiterhin besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Gemeindeteil, die in den kommenden Jahren zumindest anteilig befriedigt werden soll. Verdichtungsmöglichkeiten auf noch unbebauten Hintergrundstücken sind im Ortsteil Wahnbek / Ipwege nur noch auf ca. 10 Grundstücken vorhanden, sodass der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nur über die Neuausweisung von Wohnbauflächen begegnet werden kann. Hierfür wird die 78. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Die Planunterlagen haben im Januar öffentlich ausgelegt. Vonseiten der Öffentlichkeit wurden 3 Stellungnahmen eingereicht.

Zum einen haben benachbarte Eigentümer auf ihren Wunsch zum Flächenankauf im Zusammenhang mit der Pflege einer Wallhecke in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet hingewiesen. Die Regelungen zur Pflege einer Wallhecke sind jedoch nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens und werden insoweit im Zuge einer privatrechtlichen Abstimmung direkt mit den Eigentümern geklärt.

Zum anderen wurde von einem Bürger hinterfragt, inwieweit überhaupt die Anforderung für die Ausweisung eines weiteren Wohnbaugebietes besteht. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich aufgrund verschiedener Wachstumsprognosen für die Gemeinde Rastede. Hierzu ist in der Begründung eine ausführliche Bedarfsanalyse geführt worden. Hierzu wurden Bevölkerungsprognosen Dritter, z. B. NBank, Bertelsmann-Stiftung und CIMA herangezogen, die der Gemeinde Rastede ein Wachstum von 4 bis 8 % im Zeitraum 2016 bis 2030 prognostizieren. Derzeit leben ca. 18 % der EinwohnerInnen im Ortsteil Wahnbek. Um das Verhältnis zwischen dem Mittelzentrum Rastede und den Grundzentren Hahn-Lehmden und Wahnbek zu wahren, wurde die Bedarfsanalyse ortsteilbezogen erstellt.

Mit der 6,8 Hektar großen Wohnbaufläche kann demnach der Bedarf für ein Wachstum in Höhe von 4,7% – entspricht 188 neuen EinwohnerInnen für den Ortsteil Wahnbek – gedeckt werden. Ausgehend von dem o.g. Prognoserahmen ist die Fläche insoweit als moderates Entwicklungsszenario für das südliche Grundzentrum der Gemeinde anzusehen. Inwieweit darüber hinaus zu einem späteren Zeitpunkt noch weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Wahnbek ausgewiesen werden, ist nicht Gegenstand dieses konkreten Bauleitplanverfahrens. Darüber hinaus ist der Bedarf an Wohnbauflächen auch durch die zahlreichen Bewerbungen auf zuletzt vermarktete Neubaugebiete messbar.

Der NABU weist in seiner Stellungnahme auf die negativen Folgen eines Wohngebietes auf die Umwelt hin. Wie im Umweltbericht ausgeführt, entsteht im Plangebiet ein Verlust von zum Teil bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, und Kultur- und Sachgüter (Wallhecke) sind als erheblich zu bewerten. Auf das Schutzgut Landschaft entstehen weniger erhebliche Auswirkungen. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht.

Um diese negativen Folgen im Plangebiet zu kompensieren, werden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen:

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebiets wird das Regenrückhaltebecken naturnah mit flachen Böschungsneigungen angelegt und die umliegenden Grünflächen einer extensiven Nutzung zugeführt. Ebenfalls innerhalb des Plangebietes sind entlang der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze Baum- und Strauchpflanzungen auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Für den Star und Gartenrotschwanz sind sechs Nisthilfen an den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet anzubringen.

Als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind im Flächenpool der Gemeinde 34.655 Werteinheiten anzusetzen. Auf diesen Flächen werden durch entsprechende Extensivierungsmaßnahmen attraktive Lebensbereiche beispielsweise für Insekten und Brutvögel geschaffen. Aufgrund der Überplanung von Wallhecken

werden im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland auf 888 m wallheckenfördernde Maßnahmen oder Neuanlagen durchgeführt.

Als Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan weitere Regelungen getroffen, z. B. zum Grad der Versiegelung.

Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zurück bleiben.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden ebenfalls Stellungnahmen eingereicht. Diese befassen sich überwiegend mit Hinweisen zur Erschließungs- und Ausführungsplanung.

Alle Stellungnahmen und zugehörige Abwägungsvorschläge können der Anlage 1 entnommen werden. Es war vorgesehen, auf dieser Basis den Feststellungsbeschluss zu fassen.

Kurz vor der Vorberatung des Satzungsbeschlusses wurden jedoch im Plangebiet durch einen privaten Eigentümer, dessen Flächen überplant werden sollten, Veränderungen im Baumbestand vorgenommen. Konkret wurden mehrere Bäume auf einem Hintergrundstück der Butjadinger Straße, die im Bebauungsplan 114 zur Erhaltung festgesetzt werden sollten, am letzten Wochenende im Februar entnommen.

Die Entnahme der Bäume war zu diesem Zeitpunkt sowohl aus artenschutzrechtlicher Sicht als auch bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig. Die Festsetzung zum Erhalt der Bäume gilt nicht schon während der Planaufstellung, sondern erst mit Rechtskraft des Bebauungsplans.

Da der Erhalt der Bäume im Umweltbericht zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans, insbesondere in der Bilanzierung, berücksichtigt wurde, weist der Umweltbericht nach der Entnahme der Bäume eine Unstimmigkeit auf, die den Feststellungsbeschluss verhindert.

Insoweit ist der Umweltbericht auf die geänderten Tatsachen im Plangebiet hin zu ändern. Aufgrund dieser Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Diese soll gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt stattfinden. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung am 25.03.2019 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung

3. Begründung
4. Umweltbericht

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

78. Flächennutzungsplanänderung

„Ipwege – nördlich Feldstraße“

Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

08.02.2019



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg

3. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Postfach 24 43
26014 Oldenburg

4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

5. Moorriem - Ohmsteder Sielacht
Franz-Schubert-Str. 31
26919 Brake

6. EWE Netz GmbH
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Die Kreisstraße 143 ist nicht gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche entsprechend Ziffer 6.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung festzusetzen, sondern gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit dem Planzeichen Nr. 5.1.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen" darzustellen. Kapitel 5.2.1 der Begründung ist entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Unter Bezugnahme auf meine Anregung im parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahren, zu prüfen, ob die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagernd als öffentliche Grünfläche zeichnerisch festgesetzt werden könnten/sollten, rege ich im Rahmen des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 Satz 1 BauGB an zu prüfen, ob auch in dieser vorbereitenden Bauleitplanung die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzten Flächen überlagernd als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB entsprechend Ziffer 9 der Anlage zur Planzeichenverordnung zeichnerisch dargestellt werden könnten/sollten.</p> <p>Im Verfahrensvermerk zur Genehmigung ist vor dem Wort "Landrat" das Wort "Der" zur korrekten Behördenbezeichnung hinzuzufügen und der Sitz der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB von Rastede in Westerstede abzuändern.</p> <p>Abgesehen von diesen wenigen Formalien bestehen zu dieser sehr umfassend ausgearbeiteten Planung keine Anregungen mehr.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Darstellung entsprechend überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt und mithilfe einer Umformulierung der Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes sichergestellt, dass die Anlage eines Spielplatzes umgesetzt werden kann. Somit wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche verzichtet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Verfahrensvermerk überarbeitet.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</p>	
<p>Aus allgemein landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 78. Flächennutzungsplanänderung dann keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass sich die externen Kompensationsmaßnahmen nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirken werden.</p>	<p>In den vorliegenden Planunterlagen wurde bereits darauf hingewiesen, dass das verbleibende Kompensationsflächendefizit innerhalb des bestehenden Flächenpools der Gemeinde Rastede kompensiert wird. Die hierin</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	umzusetzenden Maßnahmen, die u. a. eine extensive Grünlandnutzung beinhalten, wurden im Vorfeld mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland und den Flächeneigentümern abgestimmt. Nachteilige Entwicklungen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind demnach nicht zu erwarten.
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Postfach 24 43 26014 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanungen liegt östlich der Kreisstraße K 143 "Butjadinger Straße" außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanungen dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohngebieten. Das Plangebiet soll über einen neuen Gemeindestraßenanschluss direkt an die K 143 angebunden werden. Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 143 unmittelbar betroffen.</p> <p>Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 04.10.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den o. g. Bauleitplanungen Stellung genommen. Eine Abwägung der Gemeinde Rastede liegt vor. Die in meiner Stellungnahme gegebenen Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanungen zum Teil berücksichtigt. Die Stellungnahme hat, soweit sachlich noch zutreffend, weiterhin Bestand.</p> <p>1. Die geplanten Ausbaumaßnahmen im Zuge der K 143 sowie der neue Gemeindestraßenanschluss sind in Form von Verkehrsflächen in den Geltungsbereich o. g. Bauleitplanungen übernommen worden. Ob die dargestellten Verkehrsflächen ausreichend sind, lässt sich anhand der vorliegenden Unterlagen nicht verlässlich beurteilen. Damit in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ein abgestimmter Entwurf der Straßenraumgestaltung der K 143 sowie der neuen Einmündung berücksichtigt werden</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein endgültiger Entwurf wird auf Ebene der verbindlichen Ausbauplanung erstellt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>können, ist der NLStBV-OL für diese Maßnahmen ein Entwurf gemäß den RAST 06 zur Überprüfung vorzulegen. Die planungsrechtliche Absicherung ist von der Gemeinde durchzuführen.</p> <p>2. Für die geplanten Ausbaumaßnahmen im Zuge der K 143 sowie den neuen Gemeindestraßenanschluss ist vor Baubeginn der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG und der ODR zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland erforderlich. Der NLStBV-OL ist hierfür eine Ausbauplanung zur Überprüfung vorzulegen, die dann anschließend Bestandteil der Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV-OL einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen. Sämtliche Kosten für die Maßnahmen sind von der Gemeinde zu übernehmen.</p> <p>3. In dem Einmündungsbereich der Planstraße in die K 143 sind die gemäß RAST 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Gemeinde Rastede sowie der Landkreis Ammerland werden rechtzeitig eine Vereinbarung abschließen.</p> <p>Der Anregung wird zum Teil gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung genommen. Da der endgültige Ausbau des Knotenpunktes innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche noch nicht feststeht, können noch keine konkreten Sichtdreiecke konstruiert werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>In unserem Schreiben vom 10.10.2018 - AP-LW-AWL/18/JW - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Moorriem - Ohmsteder Sielacht Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Mit Schreiben vom 14.12.2018 haben Sie die Moorriem-Ohmsteder Sielacht in den v. g. Bauleitverfahren beteiligt. Zunächst möchten wir uns für die Fristverlängerung zur Abgabe unserer Stellungnahme bedanken.</p> <p>Seitens der Moorriem-Ohmsteder Sielacht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die v. g. Bauleitverfahren.</p> <p>Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung und des aufgestellten Oberflächenentwässerungsplanes melden wir allerdings Bedenken an. Das Plangebiet befindet sich im Verbandsgebiet der Moorriem-Ohmsteder Sielacht. Die Entwässerung soll nach derzeitigem Planungsstand über ein Gewässer des Entwässerungsverbandes Jade erfolgen.</p> <p>Wir verweisen diesbezüglich auf die am Dienstag, 29. Januar 2019 anberaumte Besprechung, bei der die Angelegenheit erörtert werden soll. Anschließend werden wir dazu abschließend eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme abgeben.</p>	<p>Die Stellungnahme der Moorriem-Ohmsteder Sielacht wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>EWE Netz GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede</p>	
<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrensvorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsolaene-abrufen.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 1 (NABU Oldenburger Land e. V.):</p> <p>Zur 78. Flächennutzungsplanänderung und zur Aufstellung des Bebauungsplans 114 nimmt der NABU Oldenburger Land sowohl im eigenen Namen als auch im Namen des NABU-Landesverbands Niedersachsen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fristgemäß Stellung. Der NABU Oldenburger Land wird nach außen vertreten durch den Unterzeichnenden. Der Landesverband Niedersachsen des NABU wird vertreten durch den Vorsitzenden, Herrn Dr. Holger Buschmann.</p> <p>Beide o. g. Bauleitpläne in der jetzigen Form und Ausgestaltung werden von uns aus rechtlichen wie materiellen Gründen abgelehnt. Wir begründen dies im Folgenden, vorab mit einigen grundsätzlichen Anmerkungen zur momentanen Situation auf unserem Planeten und der in Rastede:</p> <p>Weltweit führende Wissenschaftler und die maßgeblichen Natur- und Umweltschutzverbände weisen seit nunmehr einigen Jahrzehnten auf die drohenden Gefahren des Klimawandels, des ungebremsten Natur- und Ressourcenverbrauchs sowie des weltweiten Artenschwunds hin. In diesen Zeiten muss endlich auch auf Ortsebene begriffen werden, dass es ein „weiter so“ nicht mehr geben kann. Am Beispiel des überall in der Öffentlichkeit diskutierten großen Insektensterbens und in dessen Gefolge auch die vielerorts erschrocken festgestellte Abnahme der auf die Insekten als Nahrungsgrundlage angewiesenen heimischen Brutvögel wird uns überdeutlich vor Augen geführt, welche verheerende Wirkung unser westliches Konsumverhalten, der ungebrochene Landverbrauch und die immer intensivere Landwirtschaft haben. Denn auch Wiesen und Äcker, die in Wohn- und Gewerbegebiete umgewandelt werden und unter Asphalt und Beton und naturfernen Gärten verschwinden, sind CO²-Speicher und wichtige Nahrungsquellen für unsere heimische Tierwelt. Wenn schon, wie jetzt überall auf der Welt geschehen, Schüler in der Unterrichtszeit (u. a. in Oldenburg, s. NWZ vom 19.01.2019) gegen die drohende Klimakatastrophe und für eine lebenswerte Zukunft demonstrieren, ist die Zeit gekommen, um den hemmungslosen Ressourcen-, Land- und Naturverbrauch unserer Generation zu hinterfragen und zu beenden.</p> <p>So „zieren“ im einstigen Luftkurort Rastede immer neue Wohn- und Gewerbegebiete die Peripherie. Wo heute noch eine reizvolle und abwechslungsreiche Landschaft das Auge erfreut, verstellen innerhalb weniger Monate</p>	<p>Die nebenstehend genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Straßen und Häuser den Blick. Die wunderschönen, abwechslungsreichen und geschützten Landschaftsformen des Oldenburg-Rasteder Geestrandes mit den großzügigen Parkanlagen und den sich im Osten anschließenden Hochmooren drohen ohne entsprechendes Umfeld viel an Bedeutung und Faszination zu verlieren. Kaum ist ein neues Baugebiet der Öffentlichkeit präsentiert worden, wird bereits über weitere Wohn- oder Gewerbegebiete bzw. -erweiterungen nachgedacht. Spekulativ bleibt, ob die Kongruenzsituation zu den Ammerländer Umlandgemeinden von Oldenburg bzw. der vorausseilende Gehorsam gegenüber hier ansässigen bzw. ansiedlungswilligen Firmen die treibende Kraft ist. Es wird weiter ohne Rücksicht auf Natur und Landschaft und ohne erkennbares Konzept geplant und gebaut. So werden nachfolgenden Generationen nicht nur die entstehenden Schuldenlasten aufgebürdet, sondern auch Perspektiven für eigene Ideen und Planungsnotwendigkeiten im warsten Sinne des Wortes verbaut.</p> <p>Nicht nur die Naturschützer vom NABU und anderen Natur- und Umweltschutzverbänden prangern seit vielen, vielen Jahren die ständige Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete in Rastede an (siehe dazu viele Beiträge unter https://nabu-rastede.de/landschaftsschutz). Auch die Öffentlichkeit gibt in vielen Kommentaren, Veröffentlichungen, Unterschriftenaktionen und zuletzt in einer Onlineaktion ihr Unverständnis über die Siedlungspolitik der Gemeinde ohne erkennbaren Erfolg Ausdruck. Offenbar gibt es auch im jetzigen Gemeinderat kein wirkliches Korrektiv, um den Expansionsbestrebungen der Verwaltung und des Bürgermeisters etwas entgegenzusetzen.</p> <p>Obwohl sicher keiner der Verantwortlichen an den mit viel Engagement und ebenso hohen Kosten aufgestellten Gemeindeentwicklungsplan 2000+ erinnert werden möchte, so steht er doch immer noch für die für Rastede festgelegten und vom Gemeinderat verabschiedeten Zielvorstellungen bezüglich der Gemeindeentwicklung für das neue Jahrtausend. Im nachfolgenden haben wir einen Auszug dieses Plans mit den die Flächennutzungsplanänderung betreffenden Passagen dargestellt:</p> <p>Auszug aus dem Gemeindeentwicklungsplan 2000+:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll unter Wahrung der schützens- und erhaltenswerten Naturräume und im Einklang mit der Freizeit- und Tourismusfunktion vorgenommen werden. - Die Siedlungskerne sollen sich von innen nach außen entwickeln (ÖPNV- und versorgungsorientiertes Siedlungswachstum) 		<p>Die Ausweisung weiterer Wohn- und Gewerbegebiete in Rastede sowie die derzeitige politische Situation im Gemeinderat ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> - Die Innenentwicklung soll forciert werden; hier gilt zu berücksichtigen, dass die Realisierungswahrscheinlichkeiten von Innenbereichslagen bei höchstens 30% liegen - Die künftige Entwicklung soll auch Veränderungen im Bestand bewirken; durch die gezielte Bereitstellung qualitätvoller Wohnungen für ältere Mitbewohner können Einfamilienhäuser frei werden und den Bedarf nach Neuausweisungen verringern. <p>Chancen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnbau-Verdichtung: Schließung von Lücken, Verdichtung von Schwerpunkten - Maßvolles Wachstum der Gemeinde - Verbesserte Pflege des Schlossparks <p>Risiken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zersiedelung der Landschaft/ zu schnelles Wachstum der Gemeinde - Nutzungskonflikte: Wohnen vs. Natur - Gefahr, Schlafstadt von Oldenburg zu werden <p>Entwicklungsziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung – einhergehend mit Arbeitsplatz-, Bevölkerungs- und Gewerbeentwicklung - Schlosspark in Größe und Funktion erhalten und pflegen - Parkumfeld nicht verbauen - Das Wohnumfeld attraktiv gestalten (eine gute Nahversorgung in allen Ortsteilen sicherstellen, die Attraktivität der Ortskerne für Bürger und Besucher steigern, durch den Erhalt der historischen Bausubstanz und die Integration entsprechend angepasster Architektur unverwechselbare Ortsbilder gestalten, die Verkehrsverbindungen und die -lenkung für alle Teilnehmer am privaten und öffentlichen Verkehr verbessern). -Auszugende- <p>Aus den oben beschriebenen Details des Rasteder Gemeindeentwicklungsplans ist unschwer herauszulesen, dass die Innenentwicklung Vorrang vor Neubaugebieten in schützenswerter Landschaft haben muss. Auf die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und den Schutz des Schlossparks wird darin besonderer Wert gelegt. Maßvolles Wachstum wird darin angemahnt. Es kann nicht ernsthaft bestritten werden, dass von</p>	<p>Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine entsprechende Wohnbauflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt, aus der der Bedarf für die Ausweisung des Baugebietes hervorgeht. Eine Innenentwicklung in Wahnbek ist nur noch auf ca. 10-15 Bauplätzen für Einfamilienhäusern auf Hintergrundstücken in der Schulstraße, Feldstraße und Hesterstraße möglich. Jedoch bedeutet es nicht, dass diese für Verdichtungsmöglichkeiten geeignet sind und dass die Gemeinde</p>
--	---

<p>maßvollem Wachstum mit den vielen neuen Wohn- und Gewerbe- und Industriegebieten in den letzten 20-30 Jahren keine Rede sein kann, sodass ein Moratorium die logische Schlussfolgerung sein muss! Im Interesse der Bürger Rastedes beantragen wir hiermit eine Untersuchung, welche (Folge-) Kosten für die Gemeinde durch das neue Baugebiet für</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kindergärten, Schulen - Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen - Kläranlagen, Kanalisation, Regenrückhaltebecken (auch für Unterlieger) - Straßen, -Beleuchtung (inkl. öff. Parkplätze, Sicherungspflicht) - ÖPNV (Haltestellen, Betrieb etc.) - Bau-/Betriebshof (z. B. Winterdienst etc.) - Wasserversorgung (z. B. Wasserbezugsrechte etc.) - Kommunale Gebäude (inkl. Feuerwehr etc.), Friedhöfe - Krankenhäuser, Altenhilfe und andere Sozialeinrichtungen - Erschließungskosten (10%-Anteil der Gemeinde inkl. Ausgleichsmaßnahmen und Pflege) <p>entstehen werden, sowohl bei den Investitionen als auch beim Betrieb bzw. der Unterhaltung. Die Untersuchung sollte die Kosten für die nächsten 10 Jahre unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in unserer Gemeinde prognostizieren.</p> <p>Bewertung der 78. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans 114: Vorweg möchten wir einen Grundsatz zitieren, der jeglicher Planung mit umweltrelevanten Auswirkungen vorangestellt sein muss: Die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eine Aufgabe, die sich unmittelbar aus dem Grundgesetz (Art. 20 a: "Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.") sowie dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1) ableitet und somit gleichermaßen den Naturschutz als auch den Städtebau und die Bauleitplanung betrifft.</p> <p>Aus den Erfahrungen mit den bisherigen von uns abgegebenen Stellungnahmen zu diversen ähnlichen Bauleitplanverfahren (u. a. in jüngerer Zeit „Südlich Schlosspark“, Göhlen) werden wir nur zu einigen Details des Umweltberichts Stellung beziehen.</p>	<p>Rastede hierauf zurückgreifen kann, da es sich meist um private Flächen handelt. Somit ist das Potential der Innenentwicklung und somit der Auffüllung von Baulücken in der Gemeinde Rastede ausgeschöpft, wodurch aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland auf Flächen außerhalb der Gemeinde Rastede zurückgegriffen werden müssen. Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, wird die Fläche des Plangebietes aufgrund seiner Vorprägung genutzt, um somit eine weitere Abrundung des bereits bestehenden Siedlungsbildes zu erzeugen. Um einem zu schnellem Wachstum entgegenzuwirken, soll das Baugebiet in Abschnitten vermarktet werden, sodass dieses erst über mehrere Jahre verteilt vollständig erschlossen wird. Die Ausweisung weiterer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Ferner sind auch die entstehenden (Folge-)Kosten der Gemeinde Rastede nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>Es hat sich ein jedes Mal gezeigt, dass die detailliert vorgetragenen Einwendungen zu den einzelnen Schutzgütern negiert bzw. kommentarlos „zur Kenntnis“ genommen wurden.</p> <p>Das mit der Planung beauftragte Planungsbüro bewertet die Eingaben sowohl der Träger öffentlicher Belange sowie die der Bürger im Auftrage der Verwaltung. Da nimmt es nicht wunder, wenn die der Planung entgegenstehenden Einwendungen gemäß dem vorgegebenen Auftrag der Gemeinde, das Vorhaben durch die vorgeschriebenen Beteiligungen zu bringen, letztlich zu Ungunsten der Einwender ausfällt und nur in randlichen bzw. das Vorhaben nicht gefährdenden Details angepasst wird.</p> <p>An der grundsätzlichen Ausrichtung oder gar der Aufgabe eines Vorhabens aufgrund der von allen Einwendern vorgetragenen Bedenken wurde bisher nie gerüttelt und ist wohl auch unter den derzeitigen Verhältnissen in Rat und Verwaltung auszuschließen. So werden die Öffentlichkeitsbeteiligungen zur Farce, sind reine Alibiveranstaltungen um den gesetzlichen Vorgaben zu genügen.</p> <p>Es macht so wenig Sinn, sich der zeitaufwendigen Mühe der Auseinandersetzung mit den planungsrelevanten Details der einzelnen Schutzgüter zu unterziehen. Wir beschränken uns daher auf wenige zentrale Schutzgüter:</p> <p>Schutzgut Landschaft Das Landschaftsbild Wahnbek/Ipweges wird im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung mit zahlreichen Wiesen und Äckern bestimmt. Darüber hinaus haben Wallhecken durch ihr ausgedehntes und vernetztes Vorkommen innerhalb des Plangebietes einen besonders prägenden Einfluss. Bei Begehungen durch das Planungsgebiet sind von jedem Punkt aus Wallhecken erkennbar. Diese wirken als optisch reizvolle Landschaftselemente, welche die Sicht auf bereits vorhandene Wohnhäuser verriegeln und somit trotz der leichten siedlungsbedingten Vorprägung des Bereichs ein harmonisches, für Wallhecken reiche Standorte typisches Landschaftsbild erzeugen.</p>	<p>Die Abwägungen weiterer Stellungnahmen außerhalb dieses Planverfahrens sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p> <p>Alle Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger werden sorgfältig bearbeitet und abgewogen. Wenn berechtigte Einwände gegen die Planung geäußert werden, werden diese auch entsprechend in der Planung berücksichtigt und eingearbeitet.</p> <p>Die Gemeinde Rastede und der Rat der Gemeinde sind bestrebt, im Sinne des Gemeinwohles zu entscheiden und alle Stellungnahmen der Bürger und Anwohner zu berücksichtigen. Wenn berechtigte Einwände gegen die Planung geäußert werden, werden diese auch entsprechend in der Planung berücksichtigt und eingearbeitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligungen sind keine reinen Alibiveranstaltungen, sondern dienen dazu, Einwände gegen die Planung zu äußern.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis gemacht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Umweltbericht wurde das im Plangebiet und der Umgebung vorkommende Landschaftsbild beschrieben und bewertet. Demnach wird das Landschaftsbild durch weitläufige Intensivgrünland- und intensiv genutzten Maisackerflächen geprägt. Ferner verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches und der Umgebung Heckenstrukturen unterschiedlicher Ausprägung, die das Plangebiet gliedern. Überwiegend handelt es sich hierbei um Strauch-Baum-Wallhecken und Strauch-Wallhecken. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich die Siedlungsstrukturen des Ortsteils Wahnbek/Ipwege. In nördliche und östliche Richtung grenzt die offene Landschaft an, die ähnlich wie im Plangebiet zum Großteil von landwirtschaftlichen Nutzflächen (überwiegend intensive genutzte Ackerflächen zum Maisanbau) eingenommen werden.</p>
--	---

<p>Durch die Realisierung der Planungen ist eine nahezu vollständige (spätere) Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern zu erwarten. Wiesen und viele strukturreiche Gehölzbestände werden vollkommen verlorengehen. Auch die für ein harmonisches Landschaftsbild besonders bedeutenden Wallhecken werden ihre Funktion als Landschaftselement nicht mehr wahrnehmen können. Durch Überplanung werden sie entweder zerstört oder im Falle einer Einbeziehung in das Wohngebiet nicht mehr als prägendes Landschaftselement erkennbar sein.</p> <p>Die Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen entlang des Wohngebietes, welche im Zuge der Bauleitplanung möglich sind, können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht kompensieren. Das Wohngebiet wird trotz Anlage von Grünanlagen für den Betrachter von außen deutlich erkennbar sein und keinerlei Assoziationen mehr mit einer typischen Wallheckenlandschaft wecken.</p> <p>Wallhecken Wallhecken prägen und gliedern die Ammerländer Landschaft wie kaum ein anderes natürliches Element. Sie sind zusätzlich nach § 22 NAGBNatSchG Absatz 3 als Landschaftsbestandteile gesetzlich geschützt. Die Wallheckenlandschaften Ammerlands haben einen besonderen, allgemein anerkannten kulturellen Wert. Besonders die Entwicklung der Rasteder Kulturlandschaft ist eng mit der Entstehung der hiesigen Wallheckenbestände verknüpft. Überregional bekannt ist die Region südlich Rastedes für sein weit verzweigtes, im Vergleich zu anderen Gebieten Deutschlands gut erhaltenes Wallheckennetzwerk. Dies macht die Wallhecken zu einem Stück Heimat und zu einem wichtigen Erkennungsmerkmal der Rasteder Kulturlandschaft. Die Zerstörung von Wallhecken führt somit nicht nur zu einem sehr erheblichen, unwiederbringlichen Verlust eines Teils der regionalen Kultur, sondern auch zu einem Verlust an Wiedererkennungswert für den Kulturraum Rastede. Die Wallhecken sind über Jahrhunderte gewachsene, mit der Entwicklung der lokalen Landwirtschaft eng verknüpfte Landschafts-</p>	<p>Wie bereits im Umweltbericht beschrieben wurde, handelt es sich bei dem Plangebiet und seiner Umgebung um keinen unbeeinträchtigten Raum. Der Landschaftsraum ist in der Gesamtheit durch unterschiedlichste Strukturen vorbelastet. Darunter fallen angrenzende großflächige bebaute Bereiche, Siedlungsstrukturen im Plangebiet und der Umgebung und Straßen (Butjadinger Straße, Feldstraße). Zudem wird durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches als auch die im Bebauungsplan Nr. 114 getroffenen Flächenfestsetzungen ein Großteil der bestehenden Gehölzstrukturen erhalten als auch neue Gehölzstrukturen angelegt. Ferner werden gemäß der ortsüblichen Höhenentwicklung baulicher Anlagen, entsprechend der jeweiligen Baugebiete, maximal zulässige Firsthöhen von $\leq 9,50$ m festgesetzt, die weitergehenden Beeinträchtigungen in das Schutzgut Landschaft entgegenwirken. Es wird von daher an der im Umweltbericht enthaltenen Bewertung, in diesem Fall von weniger erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, festgehalten. Zudem wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die für übrigen Schutzgüter (u. a. Schutzgut Pflanzen, Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Wallhecken)) zu berücksichtigenden Kompensationsmaßnahmen auch immer eine Verbesserung des Landschaftsbildes mit sich bringen.</p> <p>Die nebenstehend genannten Hinweise zu den Wallhecken werden zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Umweltbericht wurde auf die im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befindlichen Wallhecken und deren Schutzstatus gem. § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil hinlänglich hingewiesen. Die durch den Bebauungsplan Nr. 114 vorbereiteten Eingriffe in die bestehenden Wallhecken als auch die notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurden im Umweltbericht hinlänglich dargestellt und bewertet.</p>
--	--

<p>selemente. In ihrer ursprünglichen Funktion als Einfriedung und Flurbegrenzung spiegelt das Vorkommen von Wallhecken die zum Teil über Jahrtausende entwickelten Nutzungs- und Besitzverhältnisse wieder. Die Zerstörung von Wallhecken führt somit zwangsläufig auch zu einem Verlust in ihrer Funktion als sichtbares Archiv historischer Landnutzungsverhältnisse.</p> <p>Sanierungsmaßnahmen an bereits bestehenden Wallhecken als Kompensationsmaßnahme können den Verlust von Wallhecken als Kulturgut nicht ausgleichen, da die reine Substanz an verlorengegangener Wallhecke dadurch nicht wiederhergestellt wird und es zu einem Nettoverlust an Wallhecken kommt.</p> <p>Die Errichtung von neuen Wallkörpern an andern Orten als Ausgleich für die zerstörten Wallhecken kann nicht ihre Funktion als Kulturgut kompensieren. Die Errichtung neuer Wallkörper an wallheckenfremden Standorten führt zur Entwicklung einer Wallheckenlandschaft, die völlig losgelöst und unabhängig von den ursprünglichen Besitz- und Landnutzungsverhältnissen ist. Da der kulturelle Wert der Wallhecken gerade darin liegt, dass sie die Entwicklung, Geschichte und Art der Landnutzung dokumentieren, haben neue Wallkörper kulturgeschichtlich keinerlei Bedeutung und können zerstörte Wallhecken in ihrer Funktion als Kulturgut nicht kompensieren.</p> <p>Da die erheblichste Umwelteinwirkung auf das Schutzgut Kultur dessen Zerstörung ist, ist der geplante Eingriff in diesen besonders wertvollen Le-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensation der verlorengehenden Wallhecken wird im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland gesichert. In Zusammenarbeit mit der Naturschutzstiftung Ammerland werden die Wallhecken im Ammerland regelmäßig gepflegt. Die Pflege umfasst das Aufsetzen und Bepflanzen der degradierten Wallhecken. Von Seiten der zuständigen Naturschutzbehörde wird es daher als sinnvoll angesehen, Wallhecken zu sanieren, um die dazugehörige Kulturlandschaft zu erhalten. Zudem ist das Verhältnis der neu anzulegenden Wallhecken gleich bzw. sogar höher als der reine Verlust an Wallhecken (Kompensationsverhältnis 1:1 bzw. 1:2), so dass ein Nettoverlust an diesen Strukturelementen nicht gesehen wird.</p> <p>Unabhängig von der Sanierung degradierter Wallhecken werden über die Naturschutzstiftung des Landkreises neue Wallhecken angelegt. Dies erfolgt in Bereichen, die an sich bereits durch Wallhecken geprägt sind, so dass keine wallheckenfremden Standorte in Anspruch genommen werden. Eine Neuanlage in der heutigen Zeit ist nachvollziehbar nicht gleichzusetzen mit einer in früherer Zeit geschaffenen notwendigen Begrenzung von Flächen. Da es sich allerdings um Ersatzmaßnahmen gem. § 15 BNatSchG handelt, sind die im Bebauungsplan Nr. 114 beschriebenen Maßnahmen zur Wallheckenkompensation auch für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als ausreichend anzusehen, da eine Beeinträchtigung ersetzt ist, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Dies ist über die in den vorhandenen Planunterlagen enthaltenden Maßnahmen der Fall.</p> <p>Gemäß den oben dargestellten Ausführungen wird an der Einstufung der Umweltauswirkungen als „erheblich“ bzw. „weniger erheblich“ festgehalten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass erhaltenswerte Elemente im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsansatzes erhalten bleiben, so dass die</p>
---	--

<p>bensraum für Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild in dieser Größenordnung auch mit der höchsten negativen Beurteilungsstufe als sehr erheblich zu bewerten und daher unzulässig.</p> <p>Zum Schutz aller Wallhecken, deren Zerstörung nicht durch die Planungsmaßnahmen vorbereitet wird, sollen unmittelbar angrenzend 3 m breite Wallheckenschutzstreifen gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzt werden. Innerhalb dieses Bereichs sollen Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sein. Diese Schutzstreifen sind für den Wallheckenschutz nutzlos, da sie gravierende Beeinträchtigungen der Wallhecken nicht verhindern können. Belegt wird dies durch vorgenommene Begehungen in bereits bestehende Wohnbaugebiete. Hier zeigt sich deutlich, dass die geschützten Wallhecken bereits wenige Jahre nach Fertigstellung der Wohnhäuser starke Beeinträchtigungen aufweisen. Trotz der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind folgende Schäden an den Wallhecken zu erkennen und können anhand von Fotos nachgewiesen werden: Anlegen von Zäunen auf den Wallhecken, Trittschäden durch bewusst angelegte Wege oder Trittpfade durch die Wallhecken zu den jeweiligen Privatgärten, Auflegen von Planen auf den Wallkörper zur Unterdrückung des standorttypischen Bewuchses, Bepflanzung mit standortfremden Pflanzen sowie die Ablagerungen von Gartenabfällen. Alle oben genannten Handlungen verstoßen gegen § 22 NAGBNatSchG Abs. 3, da sie das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen und sind demzufolge verboten.</p> <p>Durch den Bebauungsplan 114 wird also ein Verstoß gegen § 22 NAGBNatSchG Abs. 3 planerisch vorbereitet. Alternative, nachweisbar wirksame Maßnahmen zum Wallheckenschutz sind aufzuzeigen und in den Bebauungsplan aufzunehmen. Falls dies nicht möglich ist, sind alle Wallheckenbestände für die durch ihre angrenzende Lage an Wohngrundstücken eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist, gemäß §15 BNatSchG Absatz 2 vollständig zu kompensieren, umso die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen.</p> <p>Zusammenfassend ist also festzustellen, dass die Landschaftselemente Wiesen und Wallhecken, die das Planungsgebiet besonders prägen, weitgehend verlorengehen und in ihrer Größe und Vielfalt nicht kompensiert werden können. Wallhecken werden teilweise in die Bauleitplanung einbezogen, verlieren aber völlig ihre Funktion als Landschaftselement. Das</p>	<p>Relation zu Planungen, die solche Elemente nicht bewahren können (und damit sehr erhebliche Umweltauswirkungen aus gutachterlicher Sicht bewirken) bestehen bleibt. Eine Unzulässigkeit der Planung wird nicht gesehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, wobei darauf hingewiesen wird, dass die in den vorliegenden Planunterlagen enthaltenden besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine Breite von 5,00 m aufweisen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der vorhandene Gehölzbestand auf den bestehenden Wallhecken im größtmöglichen Umfang über die getroffenen Flächenfestsetzung als Grünflächen sowie überlagernder Festsetzung als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. In den vorliegenden Planunterlagen wurde in diesem Zusammenhang ferner darauf hingewiesen, dass der Wallheckenschutzstatus verloren geht und hierfür Kompensationsmaßnahmen über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland nachzuweisen sind. Die gem. § 15 Abs. 2 unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden über Ersatzmaßnahmen (Wallheckenneuanlage und wallheckenfördernde Maßnahmen) ausgeglichen, so dass es sich um einen rechtmäßigen Eingriff handelt.</p> <p>Die Hinweise werden mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für die Wallheckenbereiche, die vollständig überplant werden, ein Kompensationsverhältnis von 1:2 berücksichtigt wurde. Für die übrigen Wallhecken wurden Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 angesetzt. Somit findet eine vollständige Kompensation dieser statt. Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen sind wirksam und erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine vollständige Kompensation der ermittelten Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter, so dass keine erhebli-</p>
---	---

<p>Landschaftsbild wird sich vollständig von einer fürs Ammerland typischen Wallheckenlandschaft zu einem reinen Neubaugebiet ändern. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind deshalb als sehr erheblich einzustufen.</p> <p>Zusammengefasste Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft Den vorgenommenen Bewertungen kann nicht gefolgt werden. So werden die Beeinträchtigungen für die Bewohner (Schutzgut Mensch) der näheren Umgebung durch zusätzlichen Verkehr, durch zusätzliche Belastungen mit Abgasen, Lärm und extrem verändertem Landschaftsbild erheblich sein. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser werden als sehr erheblich und auf Luft (Abgase) und lokalem Klima (durch Bodenversiegelung) als erheblich eingestuft. Die Umweltbilanz verschlechtert sich im örtlichen Bereich dadurch so tiefgreifend, dass eine Verwirklichung der Planung unverantwortlich ist.</p> <p>Die mit der Planung gefundene Standortwahl in Ipwege/Wahnbek wird vehement abgelehnt. Zugleich würde neben den vielen anderen derzeit laufenden Bauleitplanungen ein weiterer nicht zu ersetzender Lebensraum für Flora und Fauna verlorengehen. Aus der Sicht des NABU sind derart gravierende Umweltauswirkungen für Menschen, Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Luft und Wasser festzustellen, dass eine Verwirklichung der Planung in der vorgesehenen Form unververtretbar ist.</p>	<p>chen Umweltauswirkungen verbleiben. An der Einstufung der im vorliegenden Umweltbericht enthaltenen Umweltauswirkungen wird gemäß den oben genannten Begründungen festgehalten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die prognostizierten Umweltauswirkungen auf die nebenstehenden Schutzgüter bleiben wie bereits beschrieben, bestehen. Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Bebauung der im Plangebiet vorhandenen freien Landschaft eine Verminderung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion und einen gewissen verminderten Erholungswert. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde geprüft, dass es zu keinen Verkehrsproblemen im Umfeld des Bebauungsplanes kommt. Die Erstellung von Lärmgutachten war nicht erforderlich, da der Gemeinde Rastede prognostische Daten zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) im Jahre 2030 für die Butjadinger Straße vorliegen, aus denen hervorgeht, dass es zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen im Umfeld des Bebauungsplanes kommt. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima werden weiterhin aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen als auch der geplanten Wohnnutzung als nicht erheblich eingestuft. Eine Unverantwortlichkeit der Planung wird nicht gesehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Standortwahl und Dimensionierung der geplanten Bauleitplanungen wurde hinlänglich in den vorliegenden Planunterlagen dargestellt, aus denen unter anderem hervorgeht, dass das Potential der Innenentwicklung der Gemeinde Rastede und somit der Auffüllung von Baulücken in der Gemeinde Rastede ausgeschöpft ist, wodurch aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland auf Flächen außerhalb der Gemeinde Rastede zurückgegriffen werden müssen. Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, wird die Fläche des Plangebietes aufgrund seiner Vorprägung genutzt, um somit eine weitere Abrundung des bereits bestehenden Siedlungsbildes zu erzeugen. Die Umweltauswirkungen sind im zugehörigen Umweltbericht umfassend abgearbeitet und bewertet worden. Schutzgutbezogen wurden umfangreiche Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen formuliert. Darüber hinaus wurden für verbleibende Beeinträchtigungen entsprechende Kompensationsmaßnahmen beschrieben.</p>
---	--

<p>Schutzgut Tiere</p> <p>Fledermäuse sind in der Regel sehr ortstreu sowohl im Hinblick auf ihre Quartiere als auch auf die Jagdhabitats. Unkritisch bleibt dies im Zuge von Bauleitplanungen, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 BNatSchG). Diese Funktionen liegen im vorliegenden Fall nicht vor, weil der überwiegende Teil des Habitats von einer Bebauung betroffen ist und Ersatzflächen im räumlichen Zusammenhang nicht zur Verfügung stehen. Nach § 44(5) BNatSchG kann die Unzulässigkeit des Eingriffs gem. § 44 (1) BNatSchG dadurch abgewendet werden, wenn vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, festgesetzt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen lassen sich nach RUNGE 2010: 82 ff. definieren als Maßnahmen, die unmittelbar an der voraussichtlich betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ansetzen bzw. mit dieser räumlich-funktional verbunden sind und zeitlich so durchgeführt werden, dass sich die ökologische Funktion der von einem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nachweisbar oder mit einer hohen, objektiv belegbaren Wahrscheinlichkeit nicht gegenüber dem Voreingriffszustand verschlechtert.</p> <p>An vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind damit folgende Anforderungen zu stellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte, d.h. nach Eingriffsrealisierung muss die Fortpflanzungs- oder Ruhestätte unter Berücksichtigung der „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme“ mindestens die gleiche Ausdehnung und Qualität für die zu schützende Art aufweisen bzw. es darf nicht zur Minderung des Fortpflanzungserfolgs bzw. der Ruhemöglichkeiten des Individuums bzw. der Individuengemeinschaft der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kommen. - Lage im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte. Maßgeblich hierfür sind die im Einzelfall betroffenen Habitatstrukturen, das Raumnutzungsverhalten der betroffenen Arten und die Entwicklungspotenziale im räumlich-funktionalen Umfeld der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte. - Vollständige Wirksamkeit der Maßnahmen bereits zum Eingriffszeitpunkt und dauerhaft über den Eingriffszeitpunkt hinaus, so dass die Funktionalität der Stätte kontinuierlich gewährleistet wird. Unter Berücksichtigung der Erforderlichkeit einer ausreichend sicheren Erfolgsprognose sowie unter Praktikabilitäts Gesichtspunkten kann im Sinne eines Konventionsvorschla- 	<p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 nebst dazugehöriger 78. Flächennutzungsplanänderung wurden von der NWP Planungsgesellschaft mbH im Zeitraum von Februar bis September 2017 faunistische Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Bestandskartierungen wurden in den vorliegenden Planunterlagen hinlänglich beschrieben und bewertet. Unter Zugrundelegung dieser Daten und der getroffenen Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 114 wurden die Auswirkungen der Planung auf die vorkommenden Brutvögel und die Fledermäuse betrachtet und unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nach § 44 BNatSchG durchgeführt.</p> <p>Im Rahmen der durchgeführten Fledermauserfassungen konnten trotz intensiver Suche keine Quartiere nachgewiesen werden. Allerdings gibt es ein Quartiersverdacht einer Zwergfledermaus im Bereich des bestehenden Gehöfts im westlichen Plangebiet. Ein Gebäudeabriss ist derzeit nicht beabsichtigt oder geplant, so dass mit keinem Quartiersverlust zu rechnen ist und demnach auch keine Ausweichquartiere zu schaffen sind.</p> <p>Außerdem werden die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen größtenteils erhalten, so dass diese weiterhin für die Fledermausfauna zur Verfügung stehen und als Leitstrukturen genutzt werden können. Im östlichen Plangebiet (auf einer bislang intensiv als Maisacker genutzten Fläche) wird außerdem ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt und die umliegenden Flächenanteile als Extensivwiese hergerichtet, die beispielsweise den Fledermäusen als Jagdraum zur Verfügung steht und einen attraktiveren Lebensraum bietet, als es derzeit der Fall ist.</p> <p>Es kann aufgrund der Altersstruktur der vorhandenen Gehölze, dem Vorhandensein von Spechthöhlen und dem vorhandenen Gebäudebestand nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass diese den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, in dem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen oder Nischen an dem bestehenden Gebäudebestand zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden. Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige</p>
--	---

<p>ges davon ausgegangen werden, dass die zeitliche Eignung von Maßnahmen bei einer Entwicklungsdauer von bis zu 5 Jahren als sehr gut bis gut und bei einer Entwicklungsdauer zwischen 5 und 10 Jahren als mittel bis gering zu bewerten ist. Maßnahmen mit Entwicklungszeiten von mehr als 10 Jahren sind i.d.R. nicht als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Sie können aber ggf. ergänzend zur Unterstützung der langfristigen Maßnahmenwirksamkeit eingesetzt werden.</p> <p>- Ausreichende Sicherheit, dass die Maßnahmen tatsächlich wirksam sind. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen eine große, objektiv belegbare Erfolgsaussicht haben.</p> <p>Wir fordern daher, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang vor dem Beginn jedweder Ausführungen der Bauleitpläne durchzuführen und diese erst nach einer objektiven Erfolgskontrolle durch unabhängige Gutachter fortzusetzen.</p> <p>Wir verweisen in der Anlage auf eine gutachterliche Betrachtung der hiesigen Fledermauspopulationen und die sich daraus ergebenden Konsequenzen und unsere oben gemachten Aussagen. So bleibt in den Bestandsaufnahmen des Faunistischen Fachbeitrags offen, welche Art(en) neben den fünf festgestellten im Gebiet ihren Lebensraum haben. Außerdem bleibt ungeklärt, ob und wo sich in den potenziellen Höhlenbäumen tatsächlich Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen befinden.</p>	<p>Person auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Weitere stättenunabhängige Tötungen oder Beschädigungen von Individuen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden. Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.</p> <p>Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahme, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.</p> <p>Von Seiten der Fachbehörde wurden zu Umfang und Detaillierungsgrad der enthaltenen artenschutzrechtlichen Prüfung keine weiteren Hinweise vorgebracht. Aus Sicht der Gemeinde wurden die artenschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der Kartierungen wurde nach anerkannten Standardvorgaben unter Einbeziehung verschiedener Erfassungsmethoden (Ein- und Ausflugkontrollen, Transektkartierung mit Sichtbeobachtungen sowie Einsatz von Ultraschall-Detektoren und Batlogger, Einsatz von Horchkisten) durchgeführt. Das dabei festgestellte Spektrum der im Gebiet vorkommenden Fledermausarten ist im Fachgutachten dargelegt. Dabei ist es – wie seitens des NABU in der Anlage zur Stellungnahme ebenfalls dargelegt – gerade bei kurzen Rufsequenzen nicht immer möglich, jeden Kontakt bis auf Artenebene zu determinieren. Einige Arten sind infolge der geringen Detektionsreichweite bei Detektorkartierungen schwerer erfassbar. Diesen allgemein bekannten Einschränkungen unterliegen Detektorkartierungen jedoch regelmäßig; dennoch ist die Methodik anerkannt, um zu einer validen Einstufung der Fledermaus-Aktivitäten in einem Gebiet zu kommen. Mit den vorliegenden Daten konnten sowohl die Anforderungen der Eingriffsregelung hinsichtlich Vermeidung bzw. Minimierung sowie Kompensation von Beeinträchtigungen erfüllt als auch das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft werden.</p>
--	--

<p>Selbstverständlich ist eine Artbestimmung bei mit Bat-Detektoren nicht bestimmbar (Myotis-)Arten möglich. Wenn eine Bestimmung nicht ausreichend gesichert werden kann, bietet sich als Bestimmungshilfe der (natürlich aufwendigere) Fang der Fledermäuse mit Japannetzen an. Der Bezug auf die nicht veröffentlichten Roten Listen des NLWKN ist unzulässig. Somit gilt auch die Zwergfledermaus weiterhin als gefährdet. Wir fordern daher, die nicht geklärten Fledermausarten, wenn nicht auf andere Weise, in frequentierten Bereichen mit Japannetzen einzufangen und zu bestimmen sowie die potenziellen Höhlenbäume auf tatsächliche Fledermausquartiere hin zu untersuchen.</p> <p>Myotis unbestimmt (Myotis spec.) Gerade die Myotisart Wasserfledermaus lässt sich z. B. mit dem Bat-Detektor „Petterson D 200“ hervorragend im QCF-Frequenzbereich 42 - 45 kHz bestimmen. Hier wird es sich vermutlich um eine andere Art, möglicherweise um das hier vorkommende Braune Langohr (Plecotus auritus) handeln, dessen Rufe mit einem Detektor kaum zu erfassen sind.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet hat unverkennbar eine besondere Bedeutung für die hier vorkommenden Fledermausarten, sowohl als Sommerquartier/Wochenstube als auch als Nahrungshabitat. Durch die massive Bebauung und bei den heutigen artenarmen, mit exotischen Gehölzen ausgestatteten Gärten tritt ein fast vollständiger Ausfall der Nahrungssituation ein. Eine Überplanung dieses Gebiets scheidet demnach aus, weil sämtliche festgestellten Arten nach der Roten Liste Niedersachsen als stark gefährdet oder gefährdet eingestuft sind und der Lebensraum an anderer Stelle nicht reproduzierbar ist. Fledermäuse können nicht umgesiedelt, gar gefangen und an anderer, offenbar geeigneter, Stelle ausgesetzt werden, auch wenn das in der Vorstellung einiger Verantwortlicher wünschenswert wäre.</p>	<p>Ein Netzfang wird vorliegend nicht als geboten eingestuft, da weder größere Waldflächen durch die Planung betroffen sind noch spezielle Fragestellungen wie z.B. das Kollisionsrisiko an verkehrsreichen Straßen zu untersuchen ist. Für die im Rahmen der Bauleitplanung abwägungsrelevante Beurteilung des Gebietes als Fledermaus-Lebensraum ist die angewandte Methodik aussagefähig. Dabei wurde im Fachgutachten in die Bewertung mit eingestellt, dass ggf. weitere Arten als die bis auf Artniveau determinierbaren Arten das Gebiet als Jagdhabitat nutzen. Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts setzt die belastbare Sachverhaltsermittlung zur Beurteilung der Vorhabenswirkungen nicht zwingend eine lückenlose Ermittlung des Arteninventars voraus.</p> <p>Mit den vorliegenden Daten konnten sowohl die Anforderungen der Eingriffsregelung hinsichtlich Vermeidung bzw. Minimierung sowie Kompensation von Beeinträchtigungen erfüllt als auch das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft werden. Hierzu ist keine weitere Determination der vorkommenden Vertreter der Gattung Myotis erforderlich. Ein Bezug auf die nicht veröffentlichte Rote Liste des NLWKN wurde in den vorliegenden Planunterlagen einschließlich faunistischem Fachgutachten nicht vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Vorkommen der Wasserfledermaus im Gebiet ist aufgrund der Habitatstrukturen unwahrscheinlich. Wie im Fachgutachten dargelegt, handelt es sich bei den ermittelten Myotis-Kontakten wahrscheinlich um die Bart- oder Fransenfledermaus. Das Vorkommen des sehr leise rufenden Braunen Langohrs kann nicht ausgeschlossen werden. Aber auch in Bezug auf diese Art greifen die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.</p> <p>Nach dem vorliegenden faunistischem Gutachten ist dem Untersuchungsgebiet und damit auch dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse zuzuweisen. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung von Fledermäusen genutzter Nahrungs- / Jagdlebensraum verloren geht und hiermit erhebliche Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind. Unter Berücksichtigung der enthaltenen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen sowie den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 und den enthaltenen Kompensationsmaßnahmen können die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen mit ausgeglichen werden.</p>
---	--

<p>Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) Ein Verbotstatbestand liegt im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Mortalität). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können. Wie sich schon in den Baugebieten „Südlich Schlosspark“ gezeigt hat, werden Lärm- und Abgasemissionen durch Baufahrzeuge und Lkw-Verkehr praktisch über das ganze Jahr, ausgenommen bei schlechten oder winterlichen Wetterbedingungen, durchgeführt. Hier ist also durchaus damit zu rechnen, dass sich die Population der Arten mit Wochenstuben im Bereich des BPlans 93 A dramatisch verschlechtern werden, sodass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durchaus gegeben ist. Auch hieraus folgt, dass die Planung unzulässig und daher rechtswidrig ist.</p> <p>Brutvögel Ohne vertiefte Auseinandersetzung mit dem entsprechenden Fachbeitrag brütet mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit der Grünspecht in mehreren Exemplaren im Untersuchungsgebiet. Da er sich fast ausschließlich von Ameisen und ihrem Nachwuchs ernährt, fliegt der Grünspecht häufig in die umgebenden Frei-, insbesondere Grünflächen, um hier nach Nahrung zu suchen. Die Nahrungshabitate des überplanten Gebiets, das überwiegend aus Grünländereien besteht, würden für ihn nach einer Bebauung ausfallen - somit sein Bestand lokal als gefährdet einzustufen sein. Gem. Breuer (1994) ist folgendes anzumerken: 1994 sind die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ im Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994 erschienen. Diese Hinweise wurden 2006 fortgeschrieben. Die Fortschreibung enthält der Informationsdienst 1/2006. Die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nehmen hinsichtlich der in der Eingriffsregelung relevanten Arten Bezug auf die jeweils aktuellen Roten Listen. Zu beachten ist aber auch, dass spätestens seit 2007 neben</p>	<p>Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der Vorbelastungen nicht von einer Störung für die in diesem Areal vorkommenden Arten auszugehen, da sich im Geltungsbereich selbst keine konkreten Quartierhinweise ergaben. Es ist möglich, dass Sommerquartiere von Fledermäusen vorhanden sind, diese werden aber regelmäßig gewechselt. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.</p> <p>Nach den Wertungsstandards für Brutvogelerfassungen ergibt sich für ein Paar des Grünspechts ein Brutverdacht im Untersuchungsgebiet. Wie im Fachgutachten dargelegt ist, ist hier aufgrund der arttypischen Reviergröße plausibel, dass es sich trotz weiterer Brutzeitfeststellungen lediglich um ein Brutpaar handelt (anders als für den Buntspecht angenommen).</p> <p>Nach den in Niedersachsen anerkannten Bewertungsstandards für Brutvögel (Wilms et al. 1997, Behm & Krüger 2013, Quellenangaben siehe faunistisches Fachgutachten) sind Anzahl und Gefährdungsgrad der Brutvogelvorkommen bewertungsrelevante Kriterien. Wie im Fachgutachten dargelegt, lässt sich diese Methodik vorliegend aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht sachgerecht anwenden, weshalb eine verbal-argumentative Bewertung vorgenommen wurde. Neben den im Gebiet vorkommenden Rote Liste-Arten wurden dabei auch ökologisch anspruchsvolle, ungefährdete Arten wie der Grünspecht einbezogen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die festgestellten Brutplätze der gefährdeten Rauchschnalbe außerhalb des Plangeltungsbereichs lokalisiert waren, dass der</p>
--	--

<p>der Eingriffsregelung bei Eingriffen auch die Maßstäbe des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG beachtlich sind. Insofern sind z. B. alle europäischen Vogelarten und alle Anhang IV Arten der FFH-RL von Belang. Bei der Bewertung des überplanten Bereichs muss danach von „besonderer Bedeutung“ als Lebensraum für die Avifauna ausgegangen werden.</p> <p>Die besonders geschützten Arten Rauchschwalbe, Gartenrotschwanz und Grünspecht (Nds.Gefährdungsstufe 3) sowie die übrigen im Untersuchungsraum festgestellten Rote-Listen-Arten der Vorwarnstufe (Niedersachsen, z. T. Deutschland) Feldsperling, Haussperling, Mehlschwalbe, Grauschnäpper und Star, aber auch die im Bestand z. T. stark abnehmenden Vogelarten Sumpfrohrsänger, Star und Singdrossel lassen den Schluss zu, dass das Gebiet als herausragend für bedrohte Vogelarten anzusehen ist. Die vorgesehene großflächige Bebauung mit einhergehender Versiegelung der Freiflächen durch Straßen, Häuser und Versorgungseinrichtungen und dem durch die heutigen artenarmen Gärten bedingten Verlust der Brut- und Nahrungshabitate erscheint allein aus diesem Grunde unzulässig.</p> <p>- Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)</p> <p>Ein Verbotstatbestand liegt im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-) Habitate und Aktivitätsbereiche von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Mortalität). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können. Wie sich schon in den Baugebieten „Südlich Schlosspark“ gezeigt hat, werden Lärm- und Abgasemissionen durch Baufahrzeuge und Lkw-Verkehr</p>	<p>Gartenrotschwanz lediglich auf der Vorwarnliste geführt ist, dass der Grünspecht weder in Niedersachsen noch bundesweit als gefährdet eingestuft ist und dass die seitens des NABU angeführten Arten Feldsperling, Mehlschwalbe, Grauschnäpper und Sumpfrohrsänger im Gebiet nicht festgestellt wurden. Die getroffene Bewertung (geringe Bedeutung des Offenlandes, mittlere bis hohe Bedeutung der Gehölze) ist somit nachvollziehbar und wird deshalb beibehalten.</p> <p>Allein aus dem Vorkommen von Brutvögeln auf eine besondere Bedeutung eines Gebietes für die Avifauna zu schließen wäre nicht sachgerecht und würde den anerkannten Methodenstandards entgegenstehen. Dass alle europäischen Vogelarten artenschutzrechtlich beachtlich sind und somit durch die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt sind, bleibt davon unbenommen.</p> <p>Im Geltungsbereich wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten der Vorwarnliste sowie gefährdete Arten als Brutvogel (Brutnachweis, Brutverdacht) nachgewiesen. Lediglich für Star und Gartenrotschwanz wurden Brutverdachte im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze aufgenommen. Diese fanden allerdings im Bereich der an den Geltungsbereich angrenzenden Wallhecke statt, welche von der Planung nicht betroffen ist. Zudem wurden im Geltungsbereich bzw. im Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 weitere Brutreviere vom Star und vom Gartenrotschwanz festgestellt. Diese wurden in den vorliegenden Planunterlagen als Brutverdacht gewertet und artenschutzrechtlich geprüft.</p> <p>In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund des geplanten Vorhabens nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.</p> <p>Von erheblichen Störungen während der <u>Mauserzeit</u>, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.</p>
---	---

<p>praktisch über das ganze Jahr, ausgenommen bei schlechten oder winterlichen Wetterbedingungen, durchgeführt. Es ist eine Binsenweisheit, dass Brutvögel mit wenigen Ausnahmen ihre Nester jährlich erneuern, ihr Brutrevier aus dem Vorjahr finden sie jedoch zerstört vor. Insbesondere bei Höhlenbrütern wie Star, Gartenrotschwanz, Feldsperling, den Meisenarten und der Dohle ist die Suche nach geeigneten Höhlen (-bäumen) in unseren ausgeräumten Landschaften schwierig bis aussichtslos. Es liegt also statt des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, da es sich um die Vernichtung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten mindestens einer besonders geschützten Art, nämlich des Gartenrotschwanzes, handelt. Hier ist also durchaus damit zu rechnen, dass sich die Populationen der „störungsempfindlichen“ Arten Gartenrotschwanz, Star, Feldsperling, Heckenbraunelle und Singdrossel im Bereich des BPlans 114 dramatisch verschlechtern werden, sodass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durchaus gegeben ist. Auch hieraus folgt, dass die Planung unzulässig und daher rechtswidrig ist.</p>	<p>Weiterhin sind erhebliche Störungen während <u>Überwinterungs- und Wanderzeiten</u> auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits angrenzende bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände und Grünländer) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden. Hinsichtlich des Störungsverbot während der <u>Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit</u> ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die vorkommenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Untersuchungsgebiet festgestellten Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen westlich und südlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind. Im Übrigen werden durch die in den vorliegenden Planunterlagen aufgeführte und zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Arten baubedingte Tötungen von Individuen der Arten oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern vermieden. Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundenen Mortalität (Sterberate) auszuschließen ist. Die vorkommenden Arten im weiteren Untersuchungsgebiet und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit permanenten</p>
--	--

<p>- Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen Es muss Aufgabe eines Bebauungsplans sein, konkret und restriktiv festzulegen, welche Bäume erhalten werden müssen und wie ein naturnahes Regenrückhaltebecken auszusehen hat. Der Bebauungsplan ist insoweit zu ergänzen.</p> <p>- Kompensationsmaßnahmen Die erheblichen Eingriffe, die aus der Beseitigung und Überbauung von Teilhabitaten (Gehölzbestände, Weidegrünland) resultieren, sind bezüglich der Schutzgüter Fledermäuse und Brutvögel als erheblich einzustufen. Gleichwertige Jagdhabitats für Fledermäuse wird man in der näheren Umgebung allerdings nicht finden und auch die Extensivierung von Grünland ist in der heutigen Zeit angesichts der stark gestiegenen Pachtpreise und der Ressourcenknappheit eine Illusion. Heute werden auch kleinere, bisher unrentable Flächen (intensiv) bewirtschaftet. Der angestammte Lebensraum geht also unwiederbringlich verloren. Als ausreichend wird angesehen, vor Baumfällungen zu prüfen, ob Fledermausquartiere betroffen sein könnten und für die Brutvogelarten Star und Gartenrotschwanz je sechs Nistkästen aufzuhängen. Auf eine derart simple und zugleich dreiste Auslegung des § 15 (2) BNatSchG muss man erst einmal kommen. Es wird erst gar kein Versuch unternommen, Flächen für eine Kompensation zu benennen. Wir fordern daher, mindestens eine Kompensationsfläche konkret zu</p>	<p>Lebensstätten, wie bspw. Star, Rauchschnalbe, Haussperling, Grünspecht und Gartenrotschwanz gehören zur Ordnung der Sperlingsvögel (<i>Passeriformes</i>), die insgesamt als relativ unempfindlich gegenüber anthropogenen Störungen eingestuft werden. Die „Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr“ (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG 2010) ordnet die genannten Arten daher in die Gruppe der Arten mit schwacher Lärmempfindlichkeit bzw. in die Gruppe der Arten ein, bei denen Lärm keine Relevanz hat. Aufgrund ihrer Unempfindlichkeit gegenüber anthropogen verursachten Reizen ist eine erhebliche Beeinträchtigung, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der o. g. Arten einhergeht, nicht zu erwarten. Der Umweltbericht wird um diesen letztgenannten Sachverhalt ergänzt. Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG demzufolge nicht erfüllt wird.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus den vorliegenden Planunterlagen geht hervor, welche genauen Gehölzstrukturen zu erhalten sind und auch wie ein naturnahes Regenrückhaltebecken innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu gestalten ist. Die konkrete und abschließende Gestaltung des an dieser Stelle anzulegenden naturnahen Regenrückhaltebeckens ist auf Ebene des nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens festzulegen.</p> <p>Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 114 vorbereitet werden, werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben zur Eingriffsregelung im Flächenpool der Gemeinde Rastede kompensiert. Die hier umzusetzenden Maßnahmen inkl. Aufwertungspotenziale wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abgestimmt. Seit Bestehen des Flächenpools der Gemeinde Rastede wurden Grünlandflächen extensiv bewirtschaftet als auch Gehölzanzpflanzungen angelegt. Die Kompensation der verlorengehenden Wallhecken wird im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland gesichert. Auf den Ersatzflächen, werden durch die o. g. Maßnahmen ebenfalls attraktive Bereiche für Fledermäuse geschaffen, so dass auch die erforderliche Kompensation für die verlorengehenden Jagdhabitats gesichert ist. Zusätzlich werden durch die umzusetzenden wallheckenfördernden Maßnahmen</p>
---	--

<p>benennen, damit eine Vergleichbarkeit mit den verlorengehenden Landschaftselementen überprüft werden kann.</p> <p>Im Ergebnis unserer Prüfungen bleibt festzustellen, dass aus den vielen geschilderten fehlerhaften Beurteilungen, rechtlichen Unzulänglichkeiten und Fehleinschätzungen als Konsequenz gefordert werden muss, die Planung in der derzeitigen Form aufzugeben und stattdessen die Innenentwicklung intensiver als bisher anzugehen.</p> <p>Anlage: Bewertung des faunistischen Gutachtens zur Erfassung von Fledermäusen aus Anlass der Aufstellung der 78. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich Feldstraße“</p> <p>1. Einleitung</p> <p>1.1 Artenspezifische Lebensraumansprüche von Fledermäusen</p> <p>Fledermäuse sind als flugfähige und dadurch hochmobile Säugetiere in der Lage, verschiedenste Lebensräume zu nutzen. Die unterschiedlichen Sommer- und Winterquartiere sowie Jagdhabitats liegen zumeist räumlich mehr oder weniger weit voneinander entfernt und werden im Jahreszyklus zu bestimmten Zeiten aufgesucht. Diese funktionalen Beziehungen zwischen den einzelnen Lebensräumen gilt es für einen umfassenden Fledermausschutz zu berücksichtigen. Die Tagesquartiere von Fledermäusen sind keine konstante Größe, sondern werden bei fast allen Arten in gewissen Abständen gewechselt. Einen ausgeprägten Quartierwechsel zeigen wald-/baumhöhlenbewohnende Arten wie Bechsteinfledermaus (WOLZ 1986) oder auch den im Untersuchungsgebiet festgestellten Großen Abendsegler (KRONWITTER 1988). Das Quartiersystem wird bei vielen Arten durch die Ausbildung von Paarungsquartieren noch komplexer. Dies ist im Besonderen vom Großen Abendsegler bekannt, bei dem im Sommer und Frühherbst die fortpflanzungsaktiven Männchen Paarungsquartiere zumeist in Baumhöhlen besetzen. Vom Eingangsbereich der Höhle aus versuchen sie durch Werberufe Geschlechtspartner anzulocken (vgl. GEBHARD 1997). Solche Paarungsquartiere sind auch vom Kleinen Abendsegler, Zwergfledermaus (beide Arten auch in Rastede heimisch) und Rauhaufledermaus bekannt.</p>	<p>neue Leitstrukturen für die Fledermäuse geschaffen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Eine Kompensation der verlorengehenden Brutstätten erfolgt durch die vorgesehene Neuanpflanzung von Gehölzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 und durch die Neuanlage von Wallhecken außerhalb des Plangebietes. Zudem werden für die Arten Star und Gartenrotschwanz jeweils sechs Nisthilfen an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht.</p> <p>Die Umsetzung der Maßnahmen im o. g. Flächenpool ist seit Bestehen des Flächenpools zwischen den einzelnen Flächeneigentümern und der Gemeinde Rastede vertraglich geregelt.</p> <p>Unter Zugrundelegung o. g. Erläuterungen werden von Seiten der Gemeinde keine fehlerhaften Beurteilungen und / oder rechtlichen Unzulässigkeiten gesehen und damit an den Bauleitplanungen festgehalten.</p> <p>Die nebenstehend genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Die Zwergfledermaus grenzt regelrechte Paarungsterritorien durch Patrouillenflüge ab. Innerhalb eines solchen Territoriums liegt zumeist auch das Quartier (GERELL & LUNDBERG 1985, LUND-BERG 1990).</p> <p>1.2 Fledermäuse in der Landschaftsplanung Neben der Indikationsfunktion sind Fledermäuse auch aus artenschutzrechtlichen Aspekten in der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Gerade in der kommunalen Landschaftsplanung müssen Hinweise für die Eingriffsregelung, u.a. auch die für die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung erheblichen Informationen zusammengestellt werden. Von besonderer Bedeutung ist das Vorkommen von Tierarten, die nach bundesweit gültigen Verordnungen oder internationalen Abkommen geschützt sind (LOUIS 1992). Fledermäusen muss demnach eine hohe Bedeutung im Rahmen der Abwägung zugemessen werden, denn sie werden von allen artenschutzrelevanten Regelungen als höchst schutzbedürftig eingestuft (vgl. Tab. 1). Eine fehlerfreie Abwägung kann jedoch nur durchgeführt werden, wenn alle relevanten Tatsachen bekannt sind. Das bedeutet, dass alle im Rahmen eines Eingriffs in ihrer Funktion beeinträchtigten Flächen auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und in ihrer Bedeutung einzuschätzen sind. Auf diese Weise werden die Artenschutzbestimmungen nach § 20f BNatSchG in die Eingriffsregelung transportiert (LOUIS 1992).</p> <p>Tab. 1: Artenschutzrelevante Regelungen für die einheimischen Fledermausarten</p>		<p>Die nebenstehend genannten Hinweise werden mit Verweis auf die o. g. und den nachfolgenden Aussagen zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

Regelungswerk	Fledermausarten
Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung	<ul style="list-style-type: none"> • fast alle Arten werden in der höchsten Schutzkategorie, als „streng geschützte Arten“ eingestuft.
FFH-Richtlinie Anhang II (Entwicklung eines speziellen Schutzgebietsystems): Anhangs IV (Einführung eines strengen Schutzsystems):	<ul style="list-style-type: none"> • Große Hufeisennase • Kleine Hufeisennase • Großes Mausohr • Bechsteinfledermaus • Teichfledermaus • Wimperfledermaus • Mopsfledermaus • alle übrigen Fledermausarten.
Bonner Konvention (Erhaltung der wandernden wildlebenden Tierarten) mit dem Regionalabkommen zum Schutz der Fledermäuse in Europa	<ul style="list-style-type: none"> • alle einheimischen Arten (inhaltlicher Schwerpunkt sind jedoch die wandernden Arten).
Berner Konvention Anhang II (Erhalt der Lebensräume der Arten und Restriktionen für den Fang, Handel etc.): Anhang III (Allgemeiner Schutz, Regelungen zur Nutzung):	<ul style="list-style-type: none"> • alle Fledermausarten mit Ausnahme der Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>). • Zwergfledermaus

2. Bewertung des vorliegenden Gutachtens

Neben den fünf im Fachbeitrag sicher festgestellten ist noch mit weiteren Fledermausarten im Untersuchungsgebiet zu rechnen. So konnte z.B. TAAKE (1992) bei Netzfängen in einem Waldgebiet neben den in einem Untersuchungsgebiet festgestellten Arten auch noch weitere Arten (Braunes Langohr, Große Bartfledermaus, Fransenfledermaus und Mausohr) fangen. Bis auf die letztgenannte sind diese Arten durch die Detektorarbeit weniger gut nachzuweisen. Beim Einsatz von Netzfängen (Japannetze) hätten weitere Arten möglicherweise auch im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden können. So ist z.B. anzunehmen, dass die im Raum Rastede relativ häufigen Arten Fransen- und Mückenfledermaus vorkommen und sogar die fast ausschließlich waldbewohnende Bechsteinfledermaus nicht ausgeschlossen werden kann (RAHMELmündlich, WOLZ 1986, FUHRMANN & GODMANN 1994).

Tab. 2: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten und der Erfolg der eingesetzten Methoden (Jagdhabitat=JH, Flugroute=FR, Quartier=Q und Wochenstube=WS).

Ein Netzfang wird vorliegend nicht als geboten eingestuft, wie vorstehend bereits dargelegt. Die angewandte Methodik ist hinreichend aussagefähig, eine lückenlose Ermittlung des Arteninventars ist zur Beurteilung des Gebietes als Fledermaus-Lebensraum nicht erforderlich. Dabei wurde im Fachgutachten in die Bewertung mit eingestellt, dass ggf. weitere Arten als die bis auf Artniveau determinierbaren Arten das Gebiet als Jagdhabitat nutzen. Bart- oder Fransenfledermaus sind im Gutachten als plausibel genannt für die nicht determinierbaren *Myotis*-Kontakte. Die Mückenfledermaus, die auf Artebene gut zu bestimmen ist, wurde nicht nachgewiesen. Das Vorkommen der Fransenfledermaus als Vertreter der Gattung *Myotis* ist möglich und im Gutachten benannt. Die Bechsteinfledermaus kommt im nordwestdeutschen Tiefland nicht vor (https://ffh-anhang4.bfn.de/fileadmin/AN4/documents/chiroptera/Myotis_bechsteinii_Verbr.pdf).

Methoden Arten	Feld- erfassung optisch und mit Detektor	Netzfang im Jagdgebiet	Kontrolle von Nistkästen (wenn vor- handen)	Kontrolle von Gebäude- quartieren	Öffentlich- keitsarbeit: Frage nach Quartieren	Quartier- suche mit dem Detek- tor
Anzahl der Exkursionen	7	-	-	-	-	7
Nyctaloid	JH	-	-	-	-	-
Großer/Klei- ner Abendseg- ler	JH	-	-	-	-	-
Myotisart	JH	-	-	-	-	-
Zwergfleder- maus	JH	-	-	-	-	-
Breitflügel- fleder- maus	JH	-	-	-	-	-
Arten	5	-	-	-	-	-

Ebenso dürften aufgrund der rel. geringen Untersuchungsintensität Quartiere entgangen sein. Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Eichen- und Buchen-Altbaumbestände in den randlichen Bereichen lassen bei intensiver Suche (Tagesbegehungen mit Fernglassuche sowie Netzfang) durchaus auf Quartierhöhlen schließen. Insgesamt stellt sich die Erfassung der Fledermäuse mittels Detektoren als ergiebig heraus. Sie muss jedoch durch weitere Methoden ergänzt werden (vgl. Tab. 2). Diese sind aus dem Fachbeitrag nicht ersichtlich, sodass von einer unzureichenden Erfassung ausgegangen werden muss.

In der folgenden Tabelle (Tab. 3) sind Handlungsstrategien zur Erstellung fledermauskundlicher Beiträge im Rahmen der Landschaftsplanung dargestellt. Sie beziehen sich auf die von BRINK-MANN et al. (1996) gegebenen Empfehlungen. Deren Ziel war es, einen Rahmen für die Festlegung von Mindestinhalten fledermauskundlicher Planungsbeiträge zu beschreiben. Damit sollte auch ein Beitrag zur Qualitätssicherung fledermauskundlicher Gutachten geleistet werden.

Dass zusätzliche Quartiere im Gebiet vorhanden sein können, wird in den vorliegenden Planunterlagen mit berücksichtigt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Ferner sind unmittelbar vor den Fällarbeiten die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf ein Fledermausvorkommen sowie auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten zu überprüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zudem ist eine lückenlose Überprüfung der Nutzung aller Spalten und Höhlen über den gesamten Jahreslauf durch ggf. nur einzelne Fledermäuse schlicht nicht möglich. Daher sind trotz des Fehlens konkreter Hinweise auf Baumquartiere entsprechende Vermeidungsmaßnahmen beschrieben und festgesetzt worden.

Die nebenstehend genannten Hinweise, die sich auf die Erfassungsmethodik der Fledermäuse beziehen, werden mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen.

<p>Tab. 3: Effektivität der Methoden zur Erfassung der in Deutschland vorkommenden Fledermäuse (nach BRINKMANN et al. 1996, erweitert. Nicht berücksichtigt sind Weißrandfledermaus (GEBHARD 1997) und Langflügelfledermaus (HELVENSEN et al. 1987) mit aktuellen bzw. ehemaligen</p>		
---	--	--

Vorkommen nur im äußersten Südwesten Baden-Württembergs und Alpenfledermaus mit Vorkommen nur im Süden Bayerns (RICHARZ & LIMBRUNNER1992)). Die im Untersuchungsgebiet bisher festgestellten Arten sind rot, die möglicherweise entgangenen grün gekennzeichnet.

Art	Methode	Felderfassung optisch und mit Detektor	Netzfang vor Höhlen und Stollen	Netzfang im Jagdgebiet	Kontrolle von Höhlen und Stollen	Kontrolle von Nistkästen	Kontrolle von Gebäudquartieren	Öffentlichkeitsarbeit: Frage nach dem Quartier	Quartiersuche mit dem Detektor
Kleine Hufeisennase		+	o	o	+	-	+	+	o
Große Hufeisennase		+	o	o	+	-	+	+	o
Großes Mausohr		o	+	o	+	o	+	+	o
Teichfledermaus		+	+	o	+	o	o	o	+
Wasserfledermaus		+	+	+	+	+	o	o	+
Kleine Bartfledermaus		-	+	+	-	o	o	o	+
Große Bartfledermaus		-	+	+	-	+	o	o	+
Bartfledermaus		+	+	+	+	+	o	+	+
Fransenfledermaus		o	+	+	+	+	o	o	o
Bechsteinfledermaus		o	+	+	+	+	o	o	o
Wimperfledermaus		o	+	o	+	o	o	o	o
Großer Abendsegler		+	o	o	-	+	o	o	+
Kleiner Abendsegler		+	o	o	-	+	o	o	+
Rauhautfledermaus		+	o	o	-	+	o	o	+
Zwergfledermaus		+	o	+	-	o	o	+	+
Mückenfledermaus		+	o	+	-	o	o	+	+
'Pipistrellus'3		+	o	o	o	o	+	+	+
Braunes Langohr		-	+	+	+1	+	+	+	+
Graues Langohr		-	+	+	+1	o	+	+	+
'Langohr'		o	+	+	+	o	+	+	+
Mopsfledermaus		o	+	o	+	o	o	o	o
Breitflügel-fledermaus		+	o	o	o	-	+	+	+
Nordfledermaus		+	o	o	+	o	o	+	+

Zweifarbfliegermaus	+	o	o	o	o	o	o	o
+ = gut geeignet o = möglich - nicht anwendbar								
1 = gute Sichtbarkeit der Tiere erforderlich								
2 = zwei unterschiedliche Ruftypen (QCF-Teil bei ca. 45 oder 55 KHz), vermutlich zwei verschiedene Arten (BARRATT et al. 1995, JONES & PARIJS 1993).								
3 = Rauhaufledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>) und Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)								

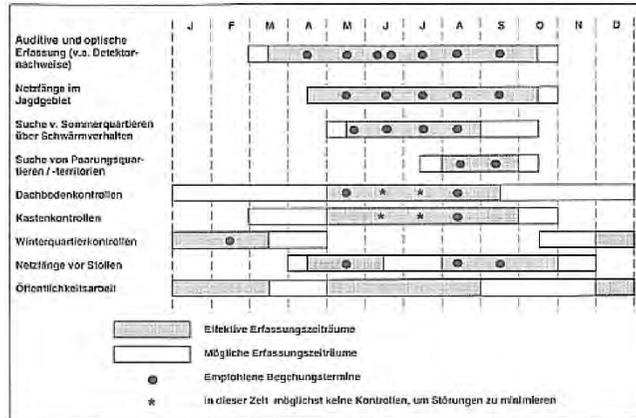


Abb. 2: Zeiträume für die Erfassung von Fledermäusen, differenziert für die jeweiligen Methoden.
(Nach BRINKMANN et al., 1996).

Die akustische Welt der Fledermäuse eröffnet sich erst durch die Benutzung von Batdetektoren, die die im Ultraschallbereich liegenden Ortungs- und Soziallaute für den Menschen hörbar machen. Mittlerweile ist es möglich, die Mehrzahl der einheimischen Arten mit dem Detektor zumindest in typischen Flugsituationen sicher zu bestimmen (LIMPENS & ROSCHEN 1995). Nah verwandte Arten mit ähnlichem Orientierungsverhalten, z.B. Große und Kleine Bartfledermaus und weitere Arten der Gattung *Myotis* können dagegen im Gelände nicht sicher bestimmt werden. Hinzu kommt, dass einige Arten ein Sonar von nur geringer Reichweite besitzen, so dass ihre Lautäußerungen nur aus wenigen Metern Entfernung im Detektor hörbar werden. Ihre Erfassbarkeit ist dadurch deutlich eingeschränkt.

Zur Erfassung der Fledermäuse eines Gebietes sollten Begehungen in regelmäßigen Abständen vom Frühjahr bis zum Herbst vorgenommen wer-

Wie vorstehend bereits ausgeführt, wird die zugrunde gelegte Methodik als ausreichend angesehen, um eine belastbare Erkenntnisgrundlage zur Be-

<p>den (Mindestanforderung April - September, vgl. Abb. 2). Dabei ist zu beachten, dass sich das Artenspektrum und die Funktion des Gebietes für die Fledermäuse im Jahresverlauf ändern kann. Winterquartiere können im Zeitraum von Oktober - April am sichersten festgestellt werden.</p> <p>Die Artbestimmung mit dem Batdetektor setzt eine sehr intensive Beschäftigung mit dieser Erfassungsmethode voraus. In der Regel ist eine mehrjährige Erfahrung Voraussetzung, um die Variabilität der Rufe kennenzulernen. Bei den Lautäußerungen handelt es sich - abgesehen von den artspezifischen Werberufen - nämlich um Ortungslaute, die in gleichen Flugsituationen beinahe verwandten Arten sehr ähnlich sein können. Für die allermeisten mit dem Detektor bestimmbaren Arten ist eine sichere Bestimmung nur möglich, wenn die Art über längere Zeit gehört und auch gleichzeitig gesehen wird (LIMPENS & ROSCHEN 1995). Häufig ist es aufgrund einer kurzen Rufsequenz nicht möglich, eine Artbestimmung vorzunehmen (vgl. auch die Diskussion bei AHLÉN 1981, 1993, KAPTEYN 1993, WEID & HELVERSEN 1987, ZINGG 1990 u.a).</p> <p>Eine Absicherung der Artbestimmung kann durch die Aufnahme der Rufsequenz und die anschließende Analyse mit Hilfe von Computerprogrammen erfolgen (vgl. z.B. PETERSSON 1993). Aber auch dieses Vorgehen erfordert umfangreiches Spezialwissen. Netzfänge müssen immer dann durchgeführt werden, wenn fliegende Fledermäuse nach optischen oder akustischen Kriterien nicht oder nicht sicher bestimmt werden können. Dies ist z.B. bei der überwiegenden Zahl der Arten der Gattung Myotis und den Langohren (Gattung Plecotus) im Jagdhabitat oder auf der Flugstraße der Fall. Ebenso lassen sich schwärmende Tiere vor Höhlen oder Stollen aufgrund der speziellen Flugsituation (enger Flugraum) in der Mehrzahl nicht im Detektor unterscheiden.</p> <p>Netzfänge im Jagdhabitat haben sich an solchen Orten als besonders effektiv erwiesen, wo verschiedene Fledermausarten konzentriert auftreten. So sind vor allem Gewässer im Wald oder in Waldnähe besonders attraktiv. Hier lassen sich neben den vermutlich in unmittelbarer Nachbarschaft jagenden Arten (z.B. Braunes Langohr, Bechsteinfledermaus) auch Jäger des freien Luftraumes (z.B. Kleinabendsegler) fangen. Neben der Attraktivität</p>	<p>urteilung der Planungswirkungen zu bieten. Auf Grundlage der Erfassungsdaten lassen sich Häufigkeit und Verteilung der Fledermaus-Vorkommen sowie deren Lebensräume beurteilen. Die Unwägbarkeiten hinsichtlich der unbestimmten Fledermaus-Kontakte und der zeitlichen Variabilität der Quartiersnutzung wurden in die Bewertung mit eingestellt.</p> <p>Mit den vorliegenden Daten konnten sowohl die Anforderungen der Eingriffsregelung hinsichtlich Vermeidung bzw. Minimierung sowie Kompensation von Beeinträchtigungen erfüllt als auch das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft werden.</p> <p>Die Erfassungen und die Auswertung der aufgenommenen Rufsequenzen wurden von langjährig erfahrenen Fachleuten durchgeführt.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt, wie vorstehend bereits näher dargelegt.</p>
--	---

<p>aufgrund hoher Beutetierdichtensuchen die Fledermäuse die Gewässer vermutlich auch zur Wasseraufnahme auf. Von den komplexen, im Jahresverlauf wechselnden Beziehungen zwischen den Teillebensräumen einer Fledermauspopulation lassen sich bei Kartierungen im Rahmen von Planungsverfahren sicherlich nur einige konkret nachweisen.</p> <p>3. Zusammenfassung Fledermäuse nutzen als hochmobile Säugetiere verschiedenste Lebensräume, wobei die unterschiedlichen Sommer- und Winterquartiere sowie Jagdhabitats räumlich mehr oder weniger weit voneinander entfernt liegen und im Jahreszyklus zu bestimmten Zeiten aufgesucht werden. Wechsel der Tagesquartiere sind dabei die Regel. Zur zweifelsfreien Bestimmung der unterschiedlichen Fledermausarten eines Untersuchungsraumes, ihrer Jagdgebiete, ihrer Tagesquartiere und der Weibchen-Wochenstuben sind in der Zeit von April bis Oktober regelmäßige Tages- (Suche nach Quartierhöhlen in älteren Bäumen mit dem Fernglas) wie auch Nachtbegehungen (insges. 15 - 20) mit Hilfe von Batdetektoren erforderlich. Mit diesem Hilfsgesetz lassen sich aber eine Reihe von Fledermausarten nicht oder nicht sicher bestimmen (Myotisarten). Für diese Arten bleibt zur zweifelsfreien Feststellung nur der Netzfang mit Japannetzen. Winterquartiere lassen sich erst in der Zeit von Mitte Oktober bis Ende April ausreichend sicher orten. Wegen der Komplexität der Lebensweise und der Lebensraumansprüche, auch innerhalb der Artengemeinschaft, ist es nach wissenschaftlichen Maßstäben daher unumgänglich, die Untersuchungen eines Gebietes über einen gesamten Jahreszyklus durchzuführen. So erweisen sich die rel. wenigen Sommerbegehungen wie im Fachbeitrag als nicht ausreichend, um ein exaktes Bild über ein Fledermaushabitat zu erlangen.</p>		<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt, wie vorstehend bereits näher dargelegt. Der vom NABU geforderte Aufwand geht noch über die Erfassungsstandards hinaus, die bei der Planung von Windparks oder Straßen einschlägig sind, bei denen die genauere Kenntnis der Flugaktivität zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Tötungsrisikos erforderlich ist.</p> <p>Wie vorstehend bereits näher dargelegt wurde, waren im Rahmen dieses Vorhabens keine Netzfänge und auch keine ganzjährige Untersuchung durchzuführen.</p>
<p>Bürger 2:</p>		
<p>Hiermit wende ich mich erneut mit einigen Fragen grundsätzlicher Art im Rahmen von Bauleitplanungen der Gemeinde Rastede an Sie.</p> <p>In den Begründungen zu dem aktuellen FPlan und BPlan in Ipwege führen Sie an, dass die Gemeinde in ihrer Funktion als sogenanntes Mittelzentrum für ein über den Eigenbedarf hinausgehendes Angebot an Wohnbauflächen Sorge zu tragen hat. Eine normative Quelle für diese Behauptung - sie wird seit vielen Jahren von Ihnen in etwa gleichlautend verwendet - führen Sie nicht aus. Leider konnte ich sie anderweitig nicht ausfindig machen. Ich bitte Sie daher um Aufklärung darüber, auf welcher gesetzgeberischen Grundlage diese Aussage beruht.</p>		<p>Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 wird in Kapitel D1.6 Abschnitt 02 beschrieben, dass unter anderem alle Mittelzentren mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie unter anderem Rastede als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt werden. Weiter dazu wird auch beschrieben, dass unter anderem Rastede eine Entlastungs- und Ergänzungsaufgabe in Bezug auf die Mittelzentren Bad Zwischenahn bzw. Westerstede wahrnehmen soll.</p>

<p>Weiterhin führen Sie als eine Grundlage für diese erneute Ausweisung von Wohnbauflächen eine Bedarfsanalyse aus 2017 an. Den darin unterstellten Bevölkerungszuwachs für unsere Gemeinde von 4,7% bis zum Jahr 2030 kann ich ebenfalls nicht nachvollziehen. Es gibt von der NBank eine veröffentlichte Analyse für Niedersachsen zum Bevölkerungszuwachs 2013 - 2035, also über 22 Jahre. Darin wird für das Kreisgebiet Ammerland von einem Zuwachs von 118.865 auf 123.316 Einwohnern entsprechend 3,7% ausgegangen. Das ist ein deutlich geringerer Zuwachs (-1%-Punkt) über einen ca. doppelt langen Zeitraum als Sie ihn für unsere Gemeinde als Basis für die Wohnflächenbedarfsermittlung nehmen. Bitte erklären Sie mir unter Angabe fundierter Quellen diese erheblichen Abweichungen. Gegebenenfalls nehmen Sie eine Korrektur Ihrer Planungsgrundlagen vor.</p>		<p>Daraus lässt sich schließen, dass Rastede für ein über den Eigenbedarf hinausgehendes Angebot an Wohnbauflächen und auch Arbeitsstätten Sorge zu tragen hat. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die erstellte Wohnbauflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek zeigt, dass ein Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des berechneten Zuwachses der Bevölkerung besteht.</p> <p>Wie in der Wohnbauflächenbedarfsanalyse erkennbar, liegen der Gemeinde Rastede Prognosen der NBank aus dem Jahr 2016 vor, aus denen ein prozentualer Zuwachs von 4,7% bis zum Jahr 2030 hervorgeht. Der Gemeinde liegen zudem auch weitere Prognosen, wie der CIMA oder der Bertelsmannstiftung vor. Da diese jedoch auf die Jahre 2012 bzw. 2011 bezogen waren, wurde die Prognose der NBank aus dem Jahr 2016 als zuverlässige Quelle ausgewählt und davon ausgehend entsprechende Berechnungen speziell für die Ortschaft Wahnbek erstellt.</p>
<p>Bürger 3:</p>		
<p>Ausweislich der Bekanntmachung der Bauleitplanungen der Gemeinde Rastede hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 10.12.2018 den Entwürfen der Bauleitpläne „78. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 "Nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften" zugestimmt. Innerhalb der Frist vom 20.12.2018 bis einschließlich 21.01.2019 ist jedermann berechtigt, eine Stellungnahme abzugeben, die vom Rat der Gemeinde Rastede geprüft wird. Die Eheleute sind unmittelbar betroffen, da ihr Anwesen direkt an den zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Bereich Ipwege erfassten Bereich angrenzt.</p> <p>Bereits im Vorfeld haben die Eheleute darauf hingewiesen, dass es nachhaltige Probleme und Gefährdungspotenziale gibt aufgrund des Baumbestandes auf dem Wall entlang ihrer südlichen Grundstücksgrenze, sofern der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan so umgesetzt würde, wie es von der Gemeinde Rastede nun beabsichtigt ist.</p> <p>Bisher wurde der Baumbestand auf dem Wall entlang der südlichen Grundstücksgrenze von meinen Mandanten gepflegt, was allein deshalb möglich war, da sie befugt waren, den Baumbestand auch von dem jetzt betroffenen</p>		<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren wurde lediglich in Bezug der Sammelstellungnahme geäußert, dass die Eheleute gegen eine Bebauung sind. In Absprache mit der Gemeinde Rastede wurde bereits ein Streifen mit einer Breite von 5,0 m entlang des Walles zum Kauf angeboten, dieses jedoch abgelehnt.</p> <p>Der Geltungsbereich der 78. Flächennutzungsplanänderung, welcher identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 ist, grenzen</p>

<p>Grundstücksbereich zu begehen. Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes in der beabsichtigten Form und dem beabsichtigten Umfang erfolgen, wäre eine Begehung durch meine Mandanten in der geforderten Intensität nicht mehr möglich.</p> <p>Um in Ihrer Bewertung sicher zu gehen, haben die Eheleute die Braukmann GmbH & Co. KG um eine gutachterliche Stellungnahme gebeten. Aufgrund dessen ist folgendes von entscheidungserheblicher Bedeutung: Ausweislich der Stellungnahme vom 05.09.2018, welche in Kopie beigefügt wird, handelt es sich bei dem Wall um eine geschützte Wallhecke mit einem vor allen Dingen zu schützenden Baumbestand. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Buchen und Eichen mit einem Kronenradius von bis zu 15 m Richtung Süden, dem von der Gemeinde Rastede geplanten zukünftigen Baugebiet. Aufgrund des aktuell gegebenen freien Baumumfeldes weisen die Bäume gutachterlich eine hervorragende Vitalität auf.</p> <p>Der Gutachter kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass zum Schutz und Erhalt der Bäume es zwingend notwendig ist, den Bereich unter den Kronen zzgl. zwei Meter vor Verdichtung durch Befahren und vor Bodenauftrag oder Bodenabtrag zu schützen. Somit darf dort keine Veränderung insbesondere durch Versiegelung, Schnittgut/ Grünabfalllager oder einer Rasenfläche erfolgen.</p> <p>Konsequent kommt der Gutachter zu dem weiteren Ergebnis, dass ein Schutzstreifen von 17 Meter von der Grenze (ca. Wallmitte) bis zur bearbeiteten Fläche gesichert werden muss. Empfohlen wird, dass ein ca. 8 Meter breiter Streifen vom Wallfuß Richtung Süden als Unterhaltungstreifen für die Baumpflege frei bleibt.</p> <p>Von entscheidungserheblicher Bedeutung ist nun, dass es ohne einen solchen Streifen später für den Baumeigentümer, mithin den Eheleuten, nicht möglich sein wird, zum Beispiel ausgebrochene Kronenteile nach Stürmen, Bruchholz oder Totholz aus den Baumkronen über den Neubaugrundstücken zu entfernen und die Bäume verkehrssicher zu halten.</p> <p>Die erheblichen Bedenken gegen den geplanten Flächennutzungsplan haben die Eheleute der Gemeinde Rastede bereits mehrfach signalisiert und mitgeteilt. Um den Erhalt des Baumbestandes auf der südlichen Grundstücksgrenze zu erhalten und zu pflegen haben die Eheleute der Gemeinde Rastede angeboten, entlang ihrer südlichen Grundstücksgrenze einen</p>	<p>nicht an den Wallkörper an. Zwischen dem Wallfuß und der Geltungsbereichsgrenze besteht ein Abstand von ca. 4,0 m - 4,5 m.</p> <p>Nach den vorliegenden Daten befinden sich in dem betreffenden Abschnitt der Wallhecke von ca. 64 m Länge sechs Eichen mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m bis 1,0 m.</p> <p>Das Baufenster des angrenzenden Plangebietes ist so angelegt, dass, ausgehend von der Geltungsbereichsgrenze, 3 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen sind. In diesen 3 m sind Gebäude oder Gebäudeteile nicht zulässig (§ 23 (3) BauNVO).</p> <p>Zur Pflege der Wallhecke ist es nicht notwendig, einen ca. 8 m breiten Streifen vom Wallfuß Richtung Süden freizuhalten. Der Geltungsbereich ist, wie bereits weiter oben genannt, 4,0 m – 4,5 m vom Wallfuß entfernt, sodass dort keine Versiegelungen vorgenommen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieses Handlungsfeld ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird im privatrechtlichen Austausch mit der Gemeinde Rastede und den Eheleuten an anderer Stelle abschließend geklärt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren wurde lediglich in Bezug der Sammelstellungnahme geäußert, dass die Eheleute gegen eine Bebauung sind. In Absprache mit der Gemeinde Rastede wurde bereits ein Streifen mit einer Breite von 5,0 m entlang des Walles angeboten, dieses jedoch abgelehnt.</p>
--	---

<p>Grundstücksstreifen käuflich zu erwerben mit einer Breite von rund 15 bis 17 Metern. Mit Schreiben vom 08.10.2018 wurde dann mitgeteilt, dass der Erwerb der Fläche von der Gemeinde Rastede jedoch einer längeren Prüfung bedarf. Mit letztem Schreiben der Gemeinde Rastede vom 17.01.2019 wurde schließlich aufgrund einer Sachstandsanfrage mitgeteilt, dass die nochmalige Prüfung der Anfrage zu keinen Weiterungen hat führen können. So heißt es ausdrücklich, dass die meinen Mandanten bekannte Planung im nördlichen Bereich des Baugebietes eine Fläche für eine Kindertagesstätte vorsieht. Der genaue Platzbedarf könne für diese Einrichtung nicht beziffert werden.</p> <p>Meine Mandantschaft gibt nunmehr zu bedenken, dass gerade der Hinweis auf die Einrichtung einer Kindertagesstätte die Notwendigkeit begründet, dass der sich auf der Wallhecke befindlichen Baumbestands nachhaltig zu pflegen ist, damit zum Beispiel Totholz, Bruchholz, etc. kein Gefährdungspotenzial begründet, schon gar nicht im Hinblick auf die Kinder der beabsichtigten Kindertagesstätte. Als Eigentümer der Wallhecke und damit des Baumbestandes wäre der Eigentümer, mithin die Eheleute verpflichtet, entsprechend der ihnen obliegenden Verkehrssicherungspflicht den Baumbestand zu hegen und zu pflegen mit der Folge, dass ein Gefährdungspotenzial für die Kinder der geplanten Kindertagesstätte nicht entsteht, geradezu eliminiert ist.</p> <p>Es ist deshalb zwingend erforderlich, dass die vorstehenden Aspekte, wie sie auch in der Stellungnahme des Sachverständigen vom 05.09.2018 aufgeführt sind, bei der Bewertung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden, insbesondere aber das Anliegen meiner Mandantschaft, den Streifen neben ihrem Grundstück mit einer Breite von 15 Metern zu erwerben. Dies sollte bei der Beurteilung der Änderung des Flächennutzungsplanes nachhaltig Eingang finden.</p> <p>Anlage: Überprüfung des Baumbestandes auf dem Wall entlang der südlichen Grundstücksgrenze</p> <p>Bei dem Wall auf der südlichen Grundstücksgrenze handelt es sich um eine geschützte Wallhecke mit einem zu schützenden Baumbestand.</p>		<p>Diese Problematik ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird im privatrechtlichen Austausch mit der Gemeinde Rastede und den Eheleuten an anderer Stelle abschließend geklärt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Trotz der Einwände hält die Gemeinde Rastede, vertreten durch den Gemeinderat, an der Entwicklung des Gebietes fest.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der durchgeführten Biotoptypenkartierung wurde diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 114 befindliche Wallhecke als Strauch-Baum-Wallhecke kartiert.</p>
---	--	--

<p>Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Buchen und Eichen mit einem Kronradius von bis zu 15 m Richtung Süden, dem zukünftigen Baugebiet. Der Unterbewuchs besteht aus heimischen Gehölzen. Auf Grund des freien Baumumfeldes weisen die Bäume eine sehr gute Vitalität auf. Es ist ein üblicher Anteil an Totholz und Bruchholz in den Kronen vorhanden. Auf Grund des Baumalters sind Stockfäule und alte Stammschäden keine Beeinträchtigung.</p> <p>Zum Schutz und Erhalt der Bäume ist es zwingend notwendig, den Bereich unter den Kronen zuzüglich 2 m vor Verdichtung durch Befahren und vor Bodenauftrag oder Bodenabtrag zu schützen. Durch den seit Jahren vorhandenen Maisacker ist die Fläche sehr wasser- und luftdurchlässig, so dass sich die Baumwurzeln dort gut versorgen können. Aus diesem Grund darf dort keine Veränderung durch Versiegelung, Schnittgut/Grünabfalllager oder einer Rasenfläche erfolgen. Dies bedeutet, es muss ein Schutzstreifen von 17 von der Grenze (ca. Wallmitte) bis zur bearbeiteten Fläche gesichert werden. Dieser Schutzstreifen kann mit Gehölzen bepflanzt oder als Wiesenbereich mit 4 Grasschnitten im Jahr angelegt werden. Zu empfehlen ist, dass ein ca. 8m breiter Streifen vom Wallfuß Richtung Süden als Unterhaltungstreifen für die Baumpflege frei bleibt. So ist es möglich, die Bäume verkehrssicher zu halten. Ohne diesen freien Streifen ist es später für den Baumeigentümer nicht möglich ausgebrochene Kronenteile nach Stürmen, Bruchholz oder Totholz aus den Baumkronen über den Neubaugrundstücken zu entfernen und die Bäume somit verkehrssicher zu halten.</p> <p>Der Ortstermin fand am 05.09.2018 durch den Unterzeichner statt.</p>	<p>Nach den vorliegenden Daten befinden sich in dem betreffenden Abschnitt der Wallhecke von ca. 64 m Länge sechs Eichen mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m bis 1,0 m.</p> <p>Das Baufenster des angrenzenden Plangebietes ist so angelegt, dass, ausgehend von der Geltungsbereichsgrenze, 3 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen sind. In diesen 3 m sind Gebäude oder Gebäudeteile nicht zulässig (§ 23 (3) BauNVO). Ferner grenzen der Geltungsbereich der 78. Flächennutzungsplanänderung, welcher identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 ist, nicht an den Wallkörper an. Zwischen dem Wallfuß und der Geltungsbereichsgrenze besteht ein Abstand von ca. 4,0 m - 4,5 m. Die Pflege der Wallhecke ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird im privatrechtlichen Austausch mit der Gemeinde Rastede und den Eheleuten an anderer Stelle abschließend geklärt.</p>
--	---

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege - nördlich Feldstraße“

Begründung (Teil I)

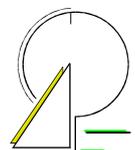
Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand:
06.12.2018) erfolgten auf Basis des Umweltberichtes.

Entwurf
Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

01.03.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 Städtebaulicher Bedarf	2
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Kartenmaterial	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	4
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2 Belange des Immissionsschutzes	6
4.2.1 Geruchsmissionen	6
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4 Belange des Denkmalschutzes	6
4.5 Ablagerungen/Kampfmittel	7
4.6 Belange des Bodenschutzes/des Abfallrechtes	7
5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Verkehrsflächen	8
5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche	8
5.3 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	8
5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	9
7.1 Rechtsgrundlagen	9
7.2 Verfahrensübersicht	10
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	10
7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	10
7.2.3 Öffentliche Auslegung	10
7.2.4 Feststellungsbeschluss	10
7.3 Planverfasser	11
Anhang	
Gemeinde Rastede: Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030	

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, im Ortsteil Ipwege, in bereits deutlich vorgeprägter Siedlungslage, weitere Wohnbauflächen (W) zu erschließen und stellt zu diesem Zweck die 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ auf, wodurch der langfristige Siedlungsbedarf im Sinne von § 1 (3) BauGB sichergestellt werden soll. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die konkrete Gebietsentwicklung.

Das Plangebiet der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von 6,8 ha nördlich der Feldstraße und unterliegt derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung. Östlich und südlich angrenzend der Fläche befinden sich bereits Wohngebäude. Anlässlich der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland soll der bereits bestehende Siedlungsansatz nunmehr ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Gemeinde Rastede hat in ihrer raumordnerischen Funktion als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Entwicklung und Sicherung von Wohnstätten für ein über den Eigenbedarf hinausgehendes Angebot an Wohnbauflächen Sorge zu tragen. Zur langfristigen Stärkung der Wohnstandortfunktion sowie zur gleichzeitigen Verhinderung von Abwanderungstendenzen der jungen Bevölkerung sind durch eine am Bedarf orientierte Flächennutzungsplanung geeignete Siedlungsflächen vorzubereiten. Entsprechend dieser Versorgungsaufgabe sowie aufgrund der attraktiven Lage im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Oldenburg, konnte die Gemeinde Rastede in den letzten Jahren kontinuierlich eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung in der räumlichen Nähe zum Kernort Rastede hält jedoch unverändert an.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die Inhalte des im Jahr 1993 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede. In diesem ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des dargelegten Entwicklungsziels werden in der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ das derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken (RRB) wird folglich neben der Darstellung als Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ umfassend beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Jedoch werden durch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ipwege – nördlich Feldstraße“ keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte, sodass der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.

114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gilt (vgl. Kap. 4.1).

1.1 Städtebaulicher Bedarf

Die Gemeinde Rastede plant mit der Aufstellung der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ ein Wohngebiet mit ca. 50 Baugrundstücken für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie im geringen Maß für eine Mehrfamilienhausbebauung im Ortsteil Ipwege zu schaffen. Hierdurch soll der langfristige Siedlungsbedarf für einen Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 in der Ortschaft Wahnbek sichergestellt werden.

Diese städtebaulich erforderliche Planung entsprechend des Planungszieles führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen werden. Da die Gemeinde Rastede aber zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Gemeindeentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt werden.

Stadtplanerische Zielsetzung ist primär die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung (gem. § 1a Abs. 2 BauGB) - da der Innenentwicklung grundsätzlich der Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Jedoch ist die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB zur baulichen Nutzung von innerörtlich mindergenutzten Flächen bzw. von Freiflächen im Kernbereich bereits ausgeschöpft bzw. nur noch möglich auf ca. 10-15 Bauplätzen für Einfamilienhäusern auf Hintergrundstücken in der Schulstraße, Feldstraße und Hesterstraße und somit für den anstehenden Bedarf nicht ausreichend dimensioniert. Des Weiteren wurde zuletzt im Jahr 2015 in der Ortschaft Wahnbek ein größeres Angebot für Wohnungsbauentwicklung angeboten, sodass ein großer Bedarf und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland vorhanden ist, weswegen die landwirtschaftliche Fläche für Wohnungsbau genutzt werden soll.

Folglich beabsichtigt die Gemeinde Rastede, den Wohnstandort „Ipwege – nördlich Feldstraße“ in einzelnen Bauabschnitten bedarfsgerecht zu vermarkten. Planerische Grundlage für diese Flächenausweisung bildet die folgende überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse, die den Siedlungsbedarf für die Ortschaft Wahnbek für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 aufzeigt (vgl. Tabelle im Anhang). Die Ermittlung des zukünftigen Baulandbedarfs setzt sich aus den folgenden drei Faktoren zusammen:

- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030,
- Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße,
- Gebäudestruktur und deren Flächenbedarf.

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Rastede ist analog der regionalen und überregionalen Trends vornehmlich durch Wanderungsbewegungen bestimmt, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit einigen Jahren rückläufig ist. Aufgrund des demographischen Wandels (geringe Geburtenraten – zunehmende Alterung der Bevölkerung) ist auch für die Zukunft davon auszugehen, dass allein von Seiten der natürlichen Bevölkerungsbewegung kein Wachstum der Bevölkerung mehr zu erwarten sein wird. Mögliches Wachstum der Bevölkerung kann nur noch über intra- und interregionale Wanderungsbewegungen erzeugt werden. In Anbetracht der günstigen Lage der Gemeinde Rastede im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Oldenburg, positiver wirtschaftsstruktureller Entwicklungen und den attraktiven Wohnstandortbedingungen (z. B. umfassendes Versorgungs- und Infrastrukturangebot, reizvolle Landschaft, günstige Verkehrsanbindung etc.) ist hier entsprechend der bisherigen Entwicklung

auch weiterhin mit Bevölkerungszuwächsen zu rechnen. Langfristiges Ziel der Gemeinde Rastede ist es, eine ausgeglichene Bevölkerungs- und Erwerbsstruktur zu erhalten, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken.

Für die überschlägige Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2030 wurde daher ein Bevölkerungszuwachs von 4,7 % zum Ansatz gebracht. Die Prognose ergibt somit einen Anstieg der Bevölkerung von 3.995 Einwohnern im Jahr 2017 auf 4.183 Einwohner im Jahr 2030 (+ 188 Personen). Angesichts der o.g. Standortvorteile der Gemeinde Rastede wird ein Zuwachs der erwerbstätigen Bevölkerung, etwa von jungen Erwachsenen im Familiengründungsalter erwartet, wodurch dem demografischen Wandel und dessen strukturellen Folgen für die örtliche Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) entgegengewirkt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass das regional, im ländlichen Raum vorherrschende Einfamilienhaus nach wie vor den bevorzugten Gebäudetyp darstellt. Für diese Zielgruppe soll ein umfassendes Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken bereitgestellt werden.

Neben der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist auch die Veränderung der Haushaltsstrukturen für die weitere Siedlungsentwicklung relevant. Das Schrumpfen der Haushaltsgrößen bedingt einerseits einen höheren Flächenbedarf, da die absolute Anzahl der Haushalte steigt. Andererseits wächst die Nachfrage nach kleineren Wohnungen in Doppelhäusern, Mehrfamilienhausanlagen und Geschosswohnungsbauten. In der Gemeinde Rastede beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße derzeit bereits 2,12 Personen pro Haushalt, wird aber zukünftig von der NBank auf 1,98 Personen pro Haushalt zurückfallen. Für die Bedarfsprognose wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen angesetzt. Somit ist im Jahr 2030 auf Grundlage der Einwohnerzahlen im Jahr 2017 (3.995 Einwohner) und der prognostizierten Einwohnerzahl im Jahr 2030 (4.183 Einwohner) mit 94 zusätzlichen Haushalten zu rechnen.

Für den konkreten Bedarf an Nettowohnbauland wird die folgende, in den derzeitigen Siedlungsgebieten vorherrschende und von Bauinteressierte bevorzugt nachgefragte Gebäudestruktur mit dem jeweiligen Flächenbedarf angesetzt:

- 70 % Einfamilienhäuser	je Wohneinheit	650 m ²
- 15 % Doppelhäuser	je Wohneinheit	350 m ²
- 15 % Mehrfamilienhäuser	je Wohneinheit	150 m ² .

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich ein Nettobaulandbedarf von 4,98 ha. Zusätzlich ist noch ein Flächenzuschlag von 30 % für notwendige Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen sowie für interne Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hieraus errechnet sich ein Bruttobaulandbedarf von 6,48 ha für den avisierten Zeitraum bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek (siehe Tabelle „Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030“ im Anhang).

Die in der Aufstellung der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ auf Grundlage der oben angeführten Bedarfsermittlung neu ausgewiesenen Wohnbauflächen (ca. 6,8 ha) stellen daher insgesamt eine angemessene Angebotsplanung für den avisierten Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 dar, um den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs und der daraus resultierenden Nachfrage insbesondere nach attraktiven Baugrundstücken für die Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie im geringen Maß für eine Mehrfamilienhausbebauung in der Ortschaft Wahnbek Rechnung zu tragen.

Die konkrete Erschließung der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ dargestellten allgemeinen Wohngebiete ist in mehreren Entwicklungsabschnitten vorgesehen. Bei der Vermarktung der letzten Grundstücke

der Gemeinde Rastede überstieg die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches, wodurch sich ein entsprechender Siedlungsbedarf bereits konkret abzeichnet und das städtebauliche Erfordernis nach § 1 (3) BauGB gegeben ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 2.500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst eine ca. 6,8 ha große Fläche nördlich der Feldstraße und östlich der Butjadinger Straße im Ortsteil Ipwege. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das gesamte Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Acker- und Grünfläche genutzt. Lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich bereits eine Wohnbebauung, welche im Bebauungsplan erhalten bleiben soll. Durch einzelne Gehölzstrukturen in Form von Wallhecken, Strauchhecken und Einzelbäumen wird das Plangebiet strukturiert.

Das städtebauliche Umfeld wird nordöstlich durch die ländlich geprägte Ortsrandlage bestimmt. Die vorhandene Bebauung südwestlich des Plangebietes, an der Feldstraße und an der Butjadinger Straße, wird größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt. Südlich des Plangebietes befinden sich bereits vorhandene Wohngebiete.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Ort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebots an Wohnbauflächen im direkten Anschluss an einen vorgeprägten Siedlungsbereich im Ortsteil Ipwege wird dieser raumordnerischen Zielaussage zum Teil entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Re-

gionalen Raumordnungsprogrammes ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig. Die Gemeinde Rastede hat hiernach als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Wohnbauflächenangebot Sorge zu tragen.

Für das Plangebiet selbst werden im RROP verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereichs als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft wird die Fläche ferner als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Bereiches werden die für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze nur in geringfügigem Maße berührt. Der Bedeutung des Areals für Natur und Landschaft wird im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung ferner mit dem Erhalt von Teilen im Planbereich befindlichen Wallheckenstrukturen Rechnung getragen. Die Nähe der geplanten Siedlungsfläche zu den mittelzentralen Einrichtungen der Gemeinde Rastede sowie zu den oberzentralen Einrichtungen der Stadt Oldenburg bieten optimale Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes im Ortsteil Ipwege der Gemeinde Rastede. Die 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit der behutsamen Erweiterung der Siedlungsentwicklung steht somit im Einklang mit der regionalplanerischen Zielsetzung gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993, der das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 a) BauGB ausweist.

Mit der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ erfolgt nunmehr die Verdichtung des bereits vorhandenen Siedlungsbereiches entsprechend der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Flurstück 17/2 gilt derzeit die rechtskräftige Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen „Teilbereich an der Butjadinger Straße“ der Gemeinde Rastede vom 23.12.2005, welche nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ aufgehoben wird. Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtli-

chen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigefügt. Die Umweltprüfung im vorliegenden Flächennutzungsverfahren kann somit gemäß den vorgenannten Regelungen auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ipwege – nördlich Feldstraße“ werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ gilt daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

4.2.1 Geruchsmissionen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Demgegenüber sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner des Wohngebietes sicherzustellen. Folglich sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof, der jedoch nach Aussage der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Tierhaltung mehr betreibt und diese für die Zukunft auch nicht wieder aufnehmen wird. Somit wird im Verfahren keine weitere Beurteilung getroffen und auf die Erstellung eines Geruchsgutachtens verzichtet.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur konfliktfreien Oberflächenentwässerung der künftigen versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen wird voraussichtlich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich sein. Der entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehene Standort für das Regenrückhaltebecken im östlich Plangebiet wird in der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ planungsrechtlich gesichert. Zur Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept im Rahmen des nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erstellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In der Umgebung des Plangebietes der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ befinden sich

Baudenkmale. Hierbei handelt es sich zum einem um das Wohn- / Wirtschaftsgebäude sowie das Hallenhaus als Nebengebäude an der Butjadinger Straße 122 und zum anderem um das Wohn-/Wirtschaftsgebäude an der Butjadinger Straße 117. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gem. § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Die denkmalgeschützten Wohn-/Wirtschaftsgebäude sind bereits durch die unmittelbar angrenzenden Wohnstrukturen (u. a. Gartenbaubetrieb) sowie die Butjadinger Straße (K 143) vorgeprägt, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu dem denkmalgeschützten Bereichen eine stärkere Wirkung auf diesen erzielen als das hier geplante Wohngebiet.

Im Rahmen einer durchgeführten Prospektion sind keine unbekanntes archäologischen Funde und Befunde ermittelt worden. Ferner wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen/Kampfmittel

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

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.6 Belange des Bodenschutzes/des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vor-

rangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel dieser Bauleitplanung ist die städtebaulich bedarfsgerechte Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen im Anschluss an den vorgeprägten Bereich nördlich der Feldstraße. Die hierfür vorgesehene Entwicklungsfläche wird in der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ entsprechend als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt.

5.2 Verkehrsflächen

5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 143 (Butjadinger Straße). Im Rahmen der Ausführungsplanung sollen zur besseren Anbindung Ausbaumaßnahmen stattfinden, die planungsrechtlich durch die Festsetzung des Abschnittes als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB sichergestellt werden.

5.3 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Für das zur Oberflächenentwässerung im Plangebiet erforderliche Regenrückhaltebecken (RBB) wird in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine entsprechend dimensionierte Fläche als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB planungsrechtlich gesichert. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll dieses im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung naturnah angelegt werden (vgl. Kap. 6.3).

5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll das für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken (RBB) naturnah angelegt werden. Die vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken wird folglich neben der Darstellung als Fläche für die Wasserwirtschaft auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine interne Erschließungsstraße (Planstraße), die an die Butjadinger Straße angebunden ist

- **ÖPNV**

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Ipwege, Ipweger Krug“. Die Haltestelle wird von den Linien 342 B, 347 und 349 bedient. Die Linien 342B und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der Linie 347 handelt es sich um ein Angebot des Bürgerbusses, welches mit einem Kleinbus abgewickelt wird.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),

- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ipwege – nördlich Feldstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde Rastede einsehbar.

7.2.4 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

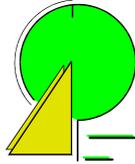
Rastede,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 78. Flächennutzungsplanänderung „Ipwege – nördlich Feldstraße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*

Anhang

- Gemeinde Rastede:
Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030

Gemeinde Rastede: Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030

1) Angenommenes Bevölkerungswachstum bis 2030=	4,7 %	
2) durchschnittliche Haushaltsgröße=	2,0 Personen pro Haushalt	
3) Gebäudestruktur:	70 % Einfamilienhäuser	650 m ²
	15 % Doppelhäuser	350 m ²
	15 % Mehrfamilienhäuser	150 m ²

Überschlägige Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs 2030**Anzahl der zusätzlichen Haushalte durch Bevölkerungszuwachs (4,7% 2016 bis 2030)
gem. Prognoseansatz der NBank**

Einwohner Rastede 2017:	22.193 Einwohner
Einwohner Wahnbek 2017 (18%):	3.995 Einwohner
Einwohner Wahnbek 2030:	4.183 Einwohner
Bevölkerungszuwachs von 2017 bis zum Jahr 2030 absolut:	188 Einwohner

**Anzahl der zusätzlichen Haushalte bei einer Ø Haushaltsgröße von
2,0 Personen / Haushalt**

94 Haushalte

Erforderliches Nettowohnbauland bei einer Gebäudestruktur von	
70% Einfamilienhäuser (Ø 650 m ²) / 66 Haushalte	4,28 ha
15% Doppelhäuser (Ø 350 m ²) / 14 Haushalte	0,49 ha
15% Mehrfamilienhäuser (Ø 150 m ²) / 14 Haushalte	0,21 ha

Nettobauland:**4,98 ha**

zuzügl. 30% Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen + Kompensation

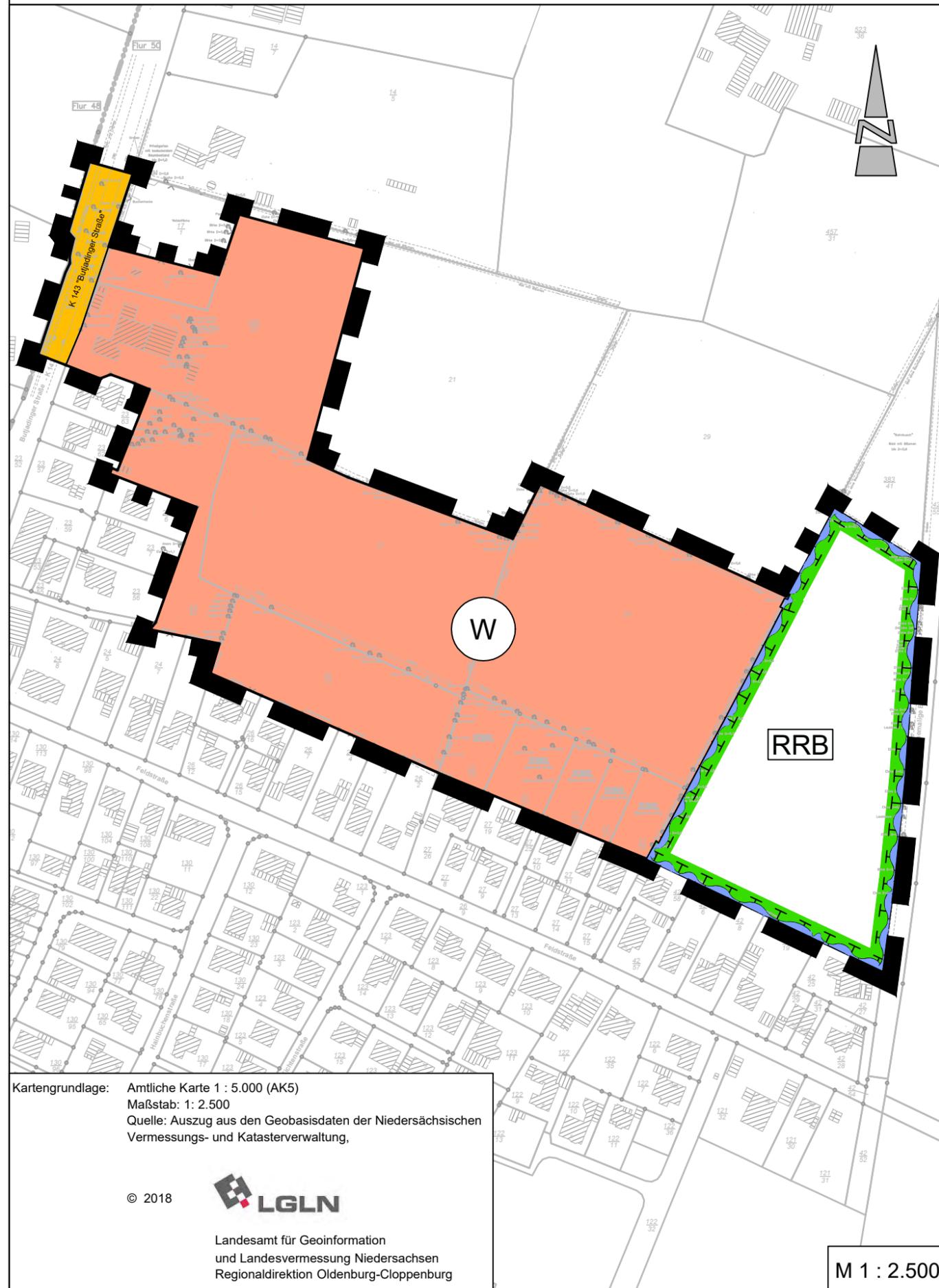
1,49 ha

**Bedarf an Bruttowohnbauland bis zum Jahr 2030
für die Ortschaft Wahnbek gesamt****6,48 ha**

Gemeinde Rastede

78. Flächennutzungsplanänderung "Ipwege - nördlich Feldstraße"

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Rastede,
 (Siegel)
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede,

 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 78. Flächennutzungsplanänderung hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite einsehbar.

Rastede,

 Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNGEN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 78. Flächennutzungsplanänderung hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede,

 Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede,

 Bürgermeister

Genehmigung

Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:.....) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede,

 Landkreis Ammerland
 Der Landrat
 im Auftrage

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben /Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Rastede,

 Bürgermeister

Bekanntmachung

Anlage 3 zu Vorlage 2019/056

Die Erteilung der Genehmigung der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Rastede,

 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,

 Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen (W)

2. Verkehrsflächen



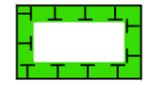
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches der 78. Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

78. Änderung des Flächennutzungsplanes "Ipwege - nördlich Feldstraße"

Entwurf für die erneute öffentliche Auslegung 01.03.2019

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5)
 Maßstab: 1: 2.500
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

M 1 : 2.500

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 114
und
78. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Ipwege - nördlich Feldstraße“

Umweltbericht (Teil II der Begründung)

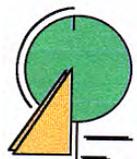
mit integriertem
landschaftsökologischen Fachbeitrag

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf
(Stand: 06.12.2018) sind in rot kenntlich gemacht.

Entwurf 01.03.2019
Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT	1
1.0 EINLEITUNG	1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1 Landschaftsprogramm	2
2.2 Landschaftsrahmenplan	2
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	3
3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	5
3.1.1 Schutzgut Mensch	6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	7
3.1.3 Schutzgut Tiere	16
3.1.4 Biologische Vielfalt	25
3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	26
3.1.6 Schutzgut Wasser	27
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	28
3.1.8 Schutzgut Landschaft	29
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
3.1.10 Wechselwirkungen	31
3.1.11 Kumulierende Wirkungen	31
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	32
4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	33
4.1.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	33
4.1.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	33
5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	33
5.1 Vermeidung / Minimierung	33
5.1.1 Schutzgut Mensch	34
5.1.2 Schutzgut Pflanzen	35
5.1.3 Schutzgut Tiere	35
5.1.4 Biologische Vielfalt	36
5.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	36
5.1.6 Schutzgut Wasser	36
5.1.7 Schutzgut Klima / Luft	36
5.1.8 Schutzgut Landschaft	37
5.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter	37
5.2 Eingriffsbilanzierung	37
5.2.1 Pflanzen	37
5.2.2 Tiere	39

5.2.3	Boden und Fläche / Wasser	40
5.2.4	Landschaft	40
5.2.5	Kultur und Sachgüter (Wallhecke)	40
5.3	Maßnahmen zur Kompensation	40
5.3.1	Ausgleichsmaßnahmen	41
5.3.2	Ersatzmaßnahmen	44
6.0	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	44
6.1.1	Standort	44
6.1.2	Planinhalt	44
7.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	45
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	45
7.1.1	Analysemethoden und -modelle	45
7.1.2	Fachgutachten	45
7.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	45
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	45
8.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	45
9.0	QUELLENVERZEICHNIS	47

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Waldbereich im Nordosten, Waldrand mit Wallhecke.	8
Abbildung 2:	Wallhecke mit Brombeerunterwuchs, im Hintergrund Baum-Wallhecke.	10
Abbildung 3:	Alte Braker Bahn mit beidseitigen Gehölzstreifen.	10
Abbildung 4:	Grünlandbereich im Südwesten mit Blick auf gliedernde Wallhecke.	12
Abbildung 5:	Rückwärtige Gartenbereiche mit überwiegendem Rasenanteil und einrahmenden Gehölzbeständen.	13
Abbildung 6:	Parallel verlaufender Fuß- und Radweg mit markantem Baumbestand im Bermenbereich (Westseite) sowie als Scherrasenfläche genutzte Straßenberme auf der Ostseite der Butjadinger Straße (Quelle: Verfasser, Oktober 2018).	14
Abbildung 7:	Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen gem. Bodenkarte Niedersachsen (gestrichelte Linie = ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2018 (unmaßstäblich))	27
Abbildung 8:	Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2018 (unmaßstäblich)).	30
Abbildung 9:	Gewässerquerschnitt eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (schematisch)	41

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biototypen und deren Bewertung.	15
Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste Wallhecke und deren Bewertung.	16
Tabelle 3: Spektrum der nachgewiesenen Vogelarten 2017 (BZF = einmalige Brutzeitfeststellung), Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP Planungsgesellschaft mbH 2017b).	17
Tabelle 4: Spektrum der nachgewiesenen Fledermausarten, Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP Planungsgesellschaft mbH 2017b).	18
Tabelle 5: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	32
Tabelle 6: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.	38

ANLAGEN

Anlage 1: Biotoptypenkartierung „Feldstraße“ (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017a)

Anlage 2 : Faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“, Gemeinde Rastede – Brutvögel und Fledermäuse (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017b)

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 114 wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 78. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 78. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 114 gilt daher gleichermaßen für die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde weitere Baugrundstücke nördlich der Feldstraße im Ortsteil Ipwege zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ auf.

Genauere Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 114, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6,8 ha. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird ein unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 39.230 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 8.900 m ²
Private Grünflächen	ca. 2.745 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 1.350 m ²
davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 1.395 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	ca. 17.330 m ²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 114 vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 2,4 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kapitel 5.2).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Grundlagen und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange). Es wird darauf hingewiesen, dass die Planwerke zum Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan recht alt sind, so dass die Aussagen für das Plangebiet nur noch bedingt zutreffen.

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung ein. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Eichenmischwälder, Weiden-Auenwälder, Erlenbruchwälder und Bäche genannt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig gelten Buchenwälder, kleine Flüsse sowie nährstoffarme Feuchtwiesen nährstoffreiches Feuchtgrünland. Schutzbedürftig z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Sandäcker (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN MELF 1989).

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Demnach liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit der Oldenburger Geest bzw. der Untereinheit des Rasteder Geestrands.

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung werden durch dörfliche, locker besiedelte Bereiche geprägt, die an grünlandgeprägte Flächen angrenzen (Karte 1 – Landschafts- und Siedlungsstrukturen). Gemäß der bodenkundlichen Standortkarte (Karte 3) befindet sich der Geltungsbereich in der grundwasserfernen Geest mit mäßig trockenen, nährstoffarmen und meist steinigen Sandböden, die in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusst sind. In Karte 5 wird der gegenwärtige Zustand von Lebensraumkomplexen

und Biotoptypen dargestellt. Bei den im Plangebiet vorherrschenden Biotoptypen handelt es sich um Gründland-Acker-Areale, die einer überwiegend intensiven Nutzung unterliegen. Gemäß Karte 6 (Wallheckengebiete) befindet sich das Plangebiet in einem Wallheckengebiet mit hoher Dichte und Vernetzung. Das Plangebiet wird in Karte 7 (Lebensraumkomplexe und Biotoptypen – wichtige Bereiche) der Wertstufe II von IV zugeordnet. Dies entspricht einer mäßig eingeschränkten Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Das Wallheckengebiet verfügt über gut ausgeprägte Wallheckenstrukturen (Karte 9 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – wichtige Bereiche). Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beläuft sich gemäß Karte 12 (Grundwasser) auf > 200 – 300 mm/a und ist damit als hoch einzustufen. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind demnach durchlässige Böden ausgeprägt. Das Schutzpotential wird in Karte 1 (Grundwasser) als mittel oder hoch eingestuft. Gemäß Karte 15 (Luft und Klima) kann der Geltungsbereich dem klimatischen Funktionsraum des Freilandklimas mit dichtem Netz an Kleinstrukturen zugeordnet werden. In der Karte 16 (Entwicklungsziele und Maßnahmen) wird das Plangebiet als Gebiet zur Pflege und Entwicklung von Wallhecken zugeordnet.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Unmittelbar östlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ (LSG WST Nr. 78) an, dessen Zweck die Erhaltung und die Entwicklung eines geomorphologisch einzigartig ausgeprägten Geestrandes mit naturnahen Laubmischwäldern, Bäckentälern, Wallhecken und nassen Grünlandstandorten ist. Aufgrund der Lage der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und der Bebauung der geplanten Wohngebiete sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Das FFH-Gebiet „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“ (EU-Kennzahl 2715-332) befindet sich rd. 800 m nördlich des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um ein Waldgebiet mit ausgehnten feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern, Erlen-Eschenwäldern, Kleingewässern und Nasswiesen. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten, da die Auswirkungen nicht so weit reichen, dass das FFH-Gebiet beeinträchtigt werden könnte.

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich gemäß der interaktiven Umweltkarten des Kartenservers des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (NMU 2017) keine weiteren faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, im Plangebiet und der näheren Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Wallhecken zählen zu den nach § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteilen.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen

Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

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

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich

bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als weniger erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Bilanzierungsmodell des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) verwendet wird, in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 werden die Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie Grünfestsetzungen ermöglicht. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 6,8 ha.

Für die allgemeinen Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 festgelegt worden. Eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO ist jeweils bis zu 50 % zulässig, so dass von einer Versiegelungsrate von 45 % bzw. 60 % ausgegangen werden kann. Dadurch wird eine maximale Bodenversiegelung von insgesamt ca. 1,8 ha bauleitplanerisch ermöglicht.

Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird eine Versiegelung von 80% angesetzt, wodurch eine maximale Versiegelung von ca. 7.120 m² erfolgt, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Flächenanteil der bestehenden Butjadinger Straße bereits versiegelt ist.

Ferner werden durch die vorliegende Planung Wallhecken auf einer Länge von insgesamt ca. 746 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekt festgesetzt. Soweit möglich werden die Wallhecken durch Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die in diesen Bereichen festgesetzten Wallhecken auf einer Länge von 604 m sind in einem Verhältnis von 1:1 zu kompensieren. Es sind somit an anderer Stelle Wallhecken auf

604 m neu anzulegen. An mehreren Stellen werden die Wallhecken auf einigen Metern unterbrochen. Insgesamt beträgt die Länge der Durchbrüche 26 m. Außerdem wird eine Wallhecke auf einer Länge von ca. 116 m vollständig überplant. Diese Bereiche sind im Verhältnis 1:2 zu kompensieren und somit sind an anderer Stelle 284 m Wallhecke neu anzulegen.

Im Geltungsbereich wird weiterhin eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf ca. 17.330 m² festgesetzt. In diesem Bereich soll der Oberflächenentwässerung dienen. Es wird ein naturnah ausgestaltetes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Weiterhin sollen die umgebenden Bereiche als Extensivwiese entwickelt werden. Die im nördlichen Bereich teilweise in diesem Bereich liegende Waldrand-Wallhecke wird erhalten. Zusätzlich sind hier die Anlage eines bis zu drei Meter breiten Fuß- und Radweges und ein Spielplatz zulässig.

Die bisher im Plangebiet vorhandene Acker- und Grünlandnutzung wird für das Vorhaben aufgegeben.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Es handelt sich dabei überwiegend um Grünlandnutzungen. Lediglich der östliche und nördliche Teil des Geltungsbereichs unterliegt einer ackerbaulichen Nutzung. Das Ertragspotenzial dieser Flächen ist gering (LBEG 2018). Südlich des Plangebietes befinden sich bereits Siedlungsstrukturen. Nordöstlich schließt die offene Landschaft, die jedoch von Straßen unterbrochen wird. Aufgrund des Verlaufs der umgebenden Straßen sowie der landwirtschaftlich intensiven Nutzung ist von einem geringen Erholungswert des Geltungsbereichs auszugehen, zumal das Gebiet nicht durch Wege erschlossen wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituatio-

nen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Im Plangebiet entstehen durch das Vorhaben keine Konfliktsituationen, die weitergehende Untersuchungen erforderlich machen.

Bewertung

Dem Plangebiet wird in Bezug auf das Schutzgut Mensch eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Bebauung der im Plangebiet vorhandenen freien Landschaft eine Verminderung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion, welche allerdings ein geringes Ertragspotenzial besitzen. Insgesamt entstehen durch das Vorhaben **keinen erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Mensch.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
 - a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
 - c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geographischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen beruht auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der Pflanzen beruht auf der Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004).

Die Begutachtung des Plangebiets erfolgte im Oktober 2016. Es wurde sowohl die Biotoptypen im eigentlichen Plangebiet, als auch direkt daran angrenzende Flächen erfasst. Der Anlage 1 (Biotoptypenkartierung „Feldstraße“ NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017a) ist die vollständige Biotoptypenkartierung inkl. Biotoptypenplan zu entnehmen. Die nachfolgend dargestellten Sachverhalte beziehen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet für die Biotoptypen, welches über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 hinausgeht (kursiv dargestellt).

Beschreibung des Untersuchungsgebiets

„Die im Bereich des Untersuchungsraumes ausgeprägten Biotoptypen werden gemäß Aufbau des Kartierschlüssels in Niedersachsen folgenden Gruppen zugeordnet und im Weiteren entsprechend beschrieben:

- Wälder,
- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Gewässer,
- Grünland,
- Ackerbiotope und
- Grünanlagen der Siedlung- und Verkehrsflächen.

Lage, Verteilung und Ausdehnung der o. g. Biotoptypen sind dem Bestandsplan der Biotoptypen im Anhang zu entnehmen.

Wälder

Im Nordosten des Plangebietes ist ein Gehölzbestand ausgeprägt, dem ein Waldcharakter zuzuordnen ist. Das etwa 0,8 ha große Gehölz unmittelbar an der ehemaligen Braker Bahn gelegen, wird als Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes (WQL) eingestuft. In der Baumschicht handelt es sich überwiegend um Stieleichen (*Quercus robur*), untergeordnet kommen auch Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und einige Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) hinzu. Die Strauchschicht wird von Aufwuchs der Laubbäume und von Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) bestimmt, in der Krautschicht treten neben Brombeere (*Rubus fruticosus*) auch Sternmiere (*Stellaria graminea*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Wurmfarne (*Dryopteris cf. carthusiana*) und Springkaut (*Impatiens parviflora*) auf.

Der Waldsaum ist als Waldrand mit Wallhecke (WRW) ausgeprägt. Dominierende Baumart ist die Stieleiche, die durchschnittliche Stammdurchmesser von 0,6 m bis 1,0 m aufweist. Im Osten geht der Waldbereich, getrennt durch einen Graben, in den Gehölzbestand der ehemaligen Braker Bahn über.



Abbildung 1: Waldbereich im Nordosten, Waldrand mit Wallhecke.

Gebüsch und Gehölzbestände

Das Plangebiet wird insgesamt vielfältig von Gehölzbeständen eingerahmt und gekammert. Die linearen Bestände am Plangebietsrand und an Parzellengrenzen werden vor allem von Wallhecken bestimmt, die in unterschiedlicher Schichtung als Strauch-Baum-Wallhecken (HWM), Strauch-Wallhecken (HWS) und Baum-Wallhecken (HWB) ausgeprägt sind. Die Wallkörper sind überwiegend noch deutlich erkennbar erhalten, nur für Durchfahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen sind diese durchbrochen. Überwiegend ist den Wallhecken eine zumindest einseitige Mulde bzw. ein Graben (s.u.) vorgelagert.

In Art und Zusammensetzung variieren die Wallhecken im Plangebiet. Vorherrschende Baumart ist Stieleiche (*Quercus robur*), vereinzelt tritt Birke (*Betula pendula*) und Buche (*Fagus sylvatica*) hinzu, der durchschnittliche Stammdurchmesser der Eichen beträgt zwischen 0,6 und 0,8 m, jedoch kommen auch Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von 1 m und mehr vor. Einige der Altbaumbestände auf den Wallhecken weisen Totholz und Spalten auf.

Während einzelne Abschnitte als reine Baum-Wallhecken (HWB) ausgeprägt sind, in der der Wall von gräserdominierten Beständen aus Rispengräsern (*Poa pratensis*, *Poa trivialis*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Straußgras (*Agrostis capillaris*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*) und Honiggras (*Holcus lanatus*) sowie begleitend Gundermann (*Glechoma hederacea*), Hornkraut (*Cerastium cerastoides*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*) und vereinzelt Brennnessel (*Urtica dioica*) geprägt wird, sind auch Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) verbreitet. Diese weisen in der Strauchschicht neben Brombeere (*Rubus fruticosus*) und vereinzelt Himbeere (*Rubus idaeus*) auch Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und auch vereinzelt Stechpalme (*Ilex aquifolium*) auf. Letztgenannte Art ist besonders geschützt gemäß BNatSchG bzw. Bundesartenschutzverordnung.

Wallhecken unterliegen dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG.

Darüber hinaus sind auch weitere Bestände wie Baumhecken (HFB), Strauch-Baumhecken (HFM) und Siedlungsgehölze (HSE) ausgeprägt, die überwiegend aus standortgerechten Gehölzen aufgebaut sind. Auch im Süden am unmittelbaren Siedlungsrand sind von überwiegend Laubgehölzen und Hecken (BZ) gekammerte rückwärtige, naturnahe Gartenbereiche (PHN) ausgeprägt. Den Übergang zum angrenzenden Grünland bzw. der Ackerfläche bestimmt eine umlaufende Wallhecke (HWM).

Am Siedlungsrand im Westen ist eine Baumhecke (HFB) aus markanten Pappeln (*Populus spec.*) mit Stammdurchmessern von etwa 1,0 m ausgebildet, ansonsten kommt noch eine Baumstrauchhecke (HFM) im Westen zur Gliederung des Grünlandes vor, die neben Fichten überwiegend Birken sowie Zitterpappeln (*Populus tremula*) aufweist. Parallel der alten Braker Bahn ist beiderseits eine Strauch-Baumhecke aus Stieleichen, Birken, Ebereschen, Haselnuss (*Corylus avellana*), Holunder, Brombeere, Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Vogelkirsche (*Prunus padus*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und vereinzelt Ginster (*Sarothamus scoparius*) vorhanden.

Diese ehemalige Bahntrasse wird als Fußwegeverbindung genutzt.



Abbildung 2: Wallhecke mit Brombeerunterwuchs, im Hintergrund Baum-Wallhecke.



Abbildung 3: Alte Braker Bahn mit beidseitigen Gehölzstreifen.

*Im Übergang vom Grünland zur Wohnbebauung im Westen ist ein Feldgehölz/Siedlungsgehölz aus standortgerechten Arten mit Eichen, Birken, Buchen (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel und Stechpalme ausgeprägt, der Unterwuchs wird von Grünland-Arten bestimmt.*

*Auch an der ehemaligen Hofstelle im Westen sind im Umfeld der Gebäude bzw. hofnahen Grünlandflächen neben Laubgehölzen (Birken, Erlen (*Alnus glutinosa*)) und Ziergehölzen wie Rhododendren auch noch Obstbäume und Beerensträucher (HO) verbreitet.*

Gewässer

Gewässer sind im Plangebiet nur in geringem Umfang vorhanden. Hierbei handelt es sich zum einen um einen tief eingeschnittenen Graben parallel der höhergelegenen ehemaligen Bahnstrecke, der am Rand bzw. außerhalb des Plangebietes liegt. Dieser ist geprägt durch die umgebenden Gehölze und Brombeerbestände.

Innergebietlich ist ein Graben ausgeprägt, der die Grünlandflächen im Süden trennt und parallel der Wallhecke bis zur Feldstraße verläuft. Im weiteren Verlauf knickt der Graben auch nach Westen ab und verläuft wallheckenparallel bis zur Butjadinger Straße. Es handelt sich um einen schmalen und innerhalb des Grünlandbereiches um einen tief eingeschnittenen Graben (FGR) mit vereinzelt begleitenden Flatterbinsenbeständen. Ansonsten sind Gräser und Brombeeren entsprechend der angrenzenden Wallhecken verbreitet. Im Bereich der zusammenlaufenden Wallhecken in der Plangebietsmitte sind Grabenaufweitungen mit Stillgewässercharakter und teilweise flacheren Uferzonen und einzelnen Flutrasenarten (Flutender Wasserschwaden, Straußgras) ausgeprägt.

Grünland

*Im südlichen Bereich werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Grünland genutzt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Intensivgrünlandflächen (GI) in Wiesennutzung. In der Artenzusammensetzung dominieren typische Gräser des Wirtschaftsgrünlandes wie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) und Knautgras (*Dactylis glomerata*) sowie begleitend Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Weißklee (*Trifolium repens*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*). An Arten mit geringerem Futterwert kommen noch Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*) sowie als Frische/Feuchtezeiger auch vereinzelt Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*) vor.*

*Innerhalb dieses Grünlandkomplexes ist im Westen in einer Geländesenke ein Flutrasenbestand (GFF) mit Flutendem Wasserschwaden (*Glyceria fluitans*) und Weißem Straußgras (*Agrostis stolonifera*) ausgeprägt.*

Nur kleinere Bereiche im Westen an der (ehemaligen) Hofstelle werden beweidet. Eine schmale Teilfläche des Grünlandes wird aufgrund geringerer Nutzungsintensität und der Artenzusammensetzung mit höherem Anteil an Wolligem Honiggras und geringerem Anteil an Gräsern des Wirtschaftsgrünlandes als Extensivgrünland (GE) eingestuft.



Abbildung 4: Grünlandbereich im Südwesten mit Blick auf gliedernde Wallhecke.

Ackerbiotope

Der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Flächen unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung (A). Im Bewirtschaftungsjahr 2017 wurde ausschließlich Mais angebaut.

Grünanlagen der Siedlung- und Verkehrsflächen

In das Plangebiet ist eine (ehemalige) Hofstelle (ODL) an der Butjadinger Straße eingeschlossen. Diese wird neben der versiegelten Hoffläche und den Gebäuden überwiegend von Scherrasenflächen (GR) und gliedernden und eingestreuten Gehölzbeständen geprägt. Diese umfassen neben Laubgehölzen wie Erlen und Birken, auch Ziergehölzbestände aus Rhododendron und auch Stechpalme, sowie Beerensträucher und Obstbäume. Im Übergang zu der Weide/ Grünlandfläche besteht neben dem Obstbaumbestand auch ein Gemüsegarten. Zur Butjadinger Straße begrenzt eine dichte Buchen-Schmitthecke (BZH) das Gebiet. Insgesamt wird dieser Garten als Bauerngarten (PHB) zusammengefasst.

Im Süden des Plangebietes liegen rückwärtige Gartenparzellen, die kleinparzelliert zum einem als Rasenflächen (GR) genutzt und gepflegt werden, zum anderen handelt es sich um aufgelassene Gartennutzungen, so dass sich Siedlungsgehölze erhalten und ausgebreitet haben. Teilweise weisen diese Gärten ein Brach- bzw. Übergangsstadium von den gepflegten Rasenbereichen zu aufgelassenen rückwärtigen Bereichen auf, in denen sich aufgrund der Verschattung Arten wie Efeu, Gundermann, Silber-Goldnessel und Brennesseln verbreitet haben.

Übergänge der einzelnen Gärten werden entweder von Schmitthecken (BZH) oder von Strauch- und Gehölzbeständen (BZE, HSE) bestimmt. Insgesamt werden diese Gärten

nach der dominierenden Nutzung und Ausprägung als Scherrasen (GR), Naturgärten (PHN) und Siedlungsgehölzen (HSE) unterschieden.



Abbildung 5: Rückwärtige Gartenbereiche mit überwiegendem Rasenanteil und einrahmenden Gehölzbeständen.

Im weiteren Umfeld und auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken des Siedlungsbereiches schließen Ziergärten (PHZ) mit Rasenflächen, Staudenbeeten und randlichen Heckeneinfriedungen, u.a aus Rhododendron, sowie aus Buchen an. Auch einzelne, markante Laubbäume (Eichen, Buchen, Kastanien) gliedern die Gartenbereiche“ (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT 2017a).

Für den Bereich der Butjadinger Straße wurde im Oktober 2018 noch eine ergänzende Biotoptypenkartierung durchgeführt, da diese Flächenanteile im Rahmen der vorangestellten Kartierung nicht mit betrachtet wurden. Die Butjadinger Straße ist durchgängig asphaltiert (OVS). Auf der Westseite verläuft ein 2 m breiter Fuß- und Radweg (OVW), der ebenfalls durchgängig asphaltiert ist. In dem im Geltungsbereich befindlichen Abschnitt der Straße verlaufen auf beiden Seiten Straßenseitengräben. Beide Gräben führten zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser. Der auf der Westseite verlaufende Graben ist als nährstoffreicher Graben (FGR) einzustufen, der eine Breite von ca. 1,5 m und eine Tiefe von ca. 1 m aufweist. Daran schließt sich westlich eine intensiv genutzte Grünlandfläche (GI) an. Der Graben östlich der Butjadinger Straße ist muldenartig ausgeprägt und als sonstiger Graben (FGZ) einzustufen. Die Straßenbermen werden von Scherrasenflächen (GR) eingenommen. Hier stocken auch insgesamt sieben markante Einzelbäume (Stieleichen) (HBE), die Stammdurchmesser zwischen 0,4 m und 1,0 m aufweisen. Südwestlich grenzen Gehölzstrukturen an, die als Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) einzustufen sind. Dieser Bestand wird

hauptsächlich von Stieleichen, Gewöhnlicher Esche und Feldahorn als auch von unterschiedlichen Sträuchern (Stechpalme, Rosen, Brombeere, Weißdorn) eingenommen.



Abbildung 6: Parallel verlaufender Fuß- und Radweg mit markantem Baumbestand im Bermenbereich (Westseite) sowie als Scherrasenfläche genutzte Straßenberme auf der Ostseite der Butjadinger Straße (Quelle: Verfasser, Oktober 2018).

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten und geschützten Biotopen

Die Wallhecken des Plangebietes unterliegen dem Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 (3) NAGBNatSchG. An besonders geschützten Arten sind in den Wallhecken und Baum-Strauchhecken einzelne Exemplare der Stechpalme (*Ilex aquifolium*) verbreitet, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG als besonders geschützte Pflanzenarten aufgelistet sind (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT 2017a).

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß des Anhanges IV der FFH-Richtlinie traten nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich, da keine Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

Bewertung

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	Beispiele Biotoptypen
5 = sehr hohe Bedeutung	naturnaher Wald; geschütztes Biotop
4 = hohe Bedeutung	Baum-Wallhecke
3 = mittlere Bedeutung	Strauch-Baumhecke
2 = geringe Bedeutung	Intensiv-Grünland
1 = sehr geringe Bedeutung	Acker
0 = weitgehend ohne Bedeutung	versiegelte Fläche

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	4	hohe Bedeutung
Strauchwallhecke (HWS)	4	hohe Bedeutung
Waldrand-Wallhecke	4	hohe Bedeutung
Sonstiger Flutrasen (GFF)	4	hohe Bedeutung
Einzelbäume (HBE)	3	mittlere Bedeutung
Baumreihe/hecke aus Pappeln (Altbestand) (HFB)	3	mittlere Bedeutung
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (HSE)	3	mittlere Bedeutung
Nährstoffreiche Gräben (FGR)	3	mittlere Bedeutung
Intensivgrünland (GI)	2	geringe Bedeutung
Sonstiger Graben (FGZ)	2	geringe Bedeutung
Naturgarten (PHN), Traditioneller Bauerngarten (PHB)	2	geringe Bedeutung
Zierhecke (BZ)	2	geringe Bedeutung
Sandacker (Mais) (ASm)	1	sehr geringe Bedeutung
Scherrasen (GR)	1	sehr geringe Bedeutung

Bezüglich der Wallheckenbewertung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Weisung des Nds. Umweltministeriums vom 03.11.2006 beachtet. So sind beeinträchtigte Werte und Funktionen geschützter Wallhecken durch Neuanlage oder wallheckenfördernde Maßnahmen auszugleichen. Weiterhin sind zu beseitigende Wallhecken bestimmten Wertstufen zuzuordnen und der Ausgleich danach zu bemessen. Demzufolge sind die vorhandenen Wallhecken folgenden Wertfaktoren zuzuordnen:

Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste Wallhecke und deren Bewertung.

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Baum-Wallhecke	4	hohe Bedeutung
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	4	hohe Bedeutung
Strauchwallhecke (HWS)	4	hohe Bedeutung

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von zum Großteil von unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Baumreihen etc.), einem Hausgarten und überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen wird. Der Planungsraum weist größtenteils eine geringe Bedeutung teilweise aber auch eine höhere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf.

Aufgrund der Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensräumen für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **erheblich** zu bewerten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 und die angrenzenden Flächen wurden von der NWP Planungsgesellschaft mbH im Zeitraum von Februar bis September 2017 faunistische Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Diese Ergebnisse wurden von der Gemeinde Rastede zur Verfügung gestellt und können für dieses Bauleitplanverfahren herangezogen werden. Das Gutachten findet sich in der Anlage 2 zum Umweltbericht. Im Folgenden werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Brutvögel

Die Bestandserhebung der Brutvögel erfolgte von Mitte Februar bis Mitte Juni 2017. Es wurden in diesem Zeitraum sechs frühmorgendliche Begehungen sowie drei Nachtkartierungen durchgeführt. Zusätzlich konnten Daten zu nachtaktiven Arten während der Fledermauserfassungen gewonnen werden. Die folgenden Aussagen beziehen sich auf das Untersuchungsgebiet, welches sowohl den Geltungsbereich als auch angrenzende Flächen enthält. Insgesamt wurden während der Erfassungen 28 Brutvogelarten festgestellt, davon 25 als Brutvogelarten und drei weitere als Nahrungsgäste (vgl. Tabelle 3). Es befinden sich darunter drei Arten der Vorwarnliste (Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Haussperling) sowie der Star als gefährdete Art (gem. Rote Liste 3).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden als Brutvögel Gartenrotschwanz und Star als Arten der Vorwarnliste bzw. gefährdete Arten sowie Grünspecht und Buntspecht als spezialisierte Arten festgestellt.

Tabelle 3: Spektrum der nachgewiesenen Vogelarten 2017 (BZF = einmalige Brutzeitfeststellung), Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017B).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gefährdungsgrad Niedersachsen ¹	Gefährdungsgrad Deutschland ²	Status bzw. Anzahl Brutreviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>			4
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			4
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			4
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>			1 + weitere BZF
Dohle	<i>Corvus monedula</i>			Nahrungsgast
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			1
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			BZF
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			2
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	Vorwarnliste		BZF – als Brutrevier zu werten
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Vorwarnliste	Vorwarnliste	1 + 3 BZF jeweils als Brutrevier zu werten, weitere außerhalb
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>			2
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>			1 + weitere BZF
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Vorwarnliste		1 + weitere BZF außerhalb des UG
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			1
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>			BZF
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>			1
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>			1
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			5
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			2
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			Nahrungsgast
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Gefährdet	Gefährdet	Mindestens 3 außerhalb d. UG
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			2
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			2

¹ KRÜGER & NIPKOW (2015)

² GRÜNEBERG ET AL. (2016)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gefährungsgrad Niedersachsen ¹	Gefährungsgrad Deutschland ²	Status bzw. Anzahl Brutreviere
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			2
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Gefährdet	Gefährdet	1 + 2 BZF – beide jeweils als Brutrevier zu werten, weitere außerhalb und als Nahrungsgast
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>			Nahrungsgast
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	Vorwarnliste		1 außerhalb des UG
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			4
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			5

Fledermäuse

Zur Ermittlung der Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Lebensraum für Fledermäuse wurde von Mai bis September 2017 sieben Erfassungstermine durchgeführt. Davon fanden vier abends zur Kontrolle ausfliegender Fledermäuse und drei frühmorgens zum Auffinden von etwaigem Schwärmverhalten beim Einfliegen in Quartiere statt. Zusätzlich wurden bei den Erfassungsterminen Horchkisten während der gesamten Nacht eingesetzt.

Insgesamt konnten drei Fledermausarten sicher nachgewiesen werden (vgl. Tabelle 4). Zusätzlich wurden Kontakte der Gattung *Myotis* registriert.

Tabelle 4: Spektrum der nachgewiesenen Fledermausarten, Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017B).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gefährdung NDS	Gefährdung BRD	Anzahl Kontakte Detektor	Anzahl Kontakte Horchkiste
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	11	365
Großer/ Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	2	V	5	156
	<i>Nyctalus leisleri</i>	1	D		
Nyctaloid	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	1	44
	<i>Nyctalus noctula</i>	2	V		
	<i>Nyctalus leisleri</i>	1	D		
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus</i>	3	+	12	431
Gattung Myotis	<i>Myotis spec.</i>	2	V/ V	4	93
		2			
Fledermaus spec.		-	-	-	2

RL BRD = MEINIG *et al.* (2009)

RL NDS = Rote Liste Niedersachsen und Bremen (HECKENROTH 1991); Anmerkung: Einstufungen müssen als veraltet angesehen werden

1 = vom Aussterben bedroht

V = Vorwarnliste

2 = stark gefährdet

G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes

3 = gefährdet

D = Datenlage defizitär

+ = ungefährdet

R = durch extreme Seltenheit (potentiell) gefährdet

Bei den am häufigsten im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten Zwerg- und Breitflügelmaus handelt es sich um gebäudebewohnende Arten. In Bereichen des Untersuchungsgebietes mit Gebäuden sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist ein hohes Quartierpotenzial gegeben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 wurde im Bereich des bestehenden Hofes ein Quartiersverdacht einer Zwergfledermaus lokalisiert. Für gehölbewohnende Fledermausarten wie Großer Abendsegler sind zahlreiche potenziell geeignete Quartierbäume im Untersuchungsgebiet und ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 vorhanden. Konkrete Quartierhinweise gibt es nicht. Alle genannten Arten wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 nachgewiesen.

Bewertung

Dem Plangebiet wird eine allgemeine Bedeutung hinsichtlich dem Schutzgut Tiere zugewiesen. Der Geltungsbereich wird durch Brutvögel wenig frequentiert. Quartiere für Fledermäuse konnten im Rahmen der durchgeführten Kartierungen nicht festgestellt werden. Durch die Überplanung von Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen geht allerdings Nahrungs- / Jagdlebensraum verloren, weswegen durch die Umsetzung des Planvorhabens für das Schutzgut Tiere **erhebliche Beeinträchtigungen** prognostiziert werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Durch die Realisierung der Planung werden Gehölzstrukturen, Gräben und Grünlandbereiche überplant. Diese Strukturen stellen potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten dar. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein. Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse und Vögel durchgeführt.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebiets sowie der naturräumlichen Ausstattung ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH- Richtlinie (z. B. Amphibienarten) im Plangebiet vorkommen.

Geschützte wildlebende Brutvogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie:

Generell gehören alle europäischen Vogelarten, d.h. sämtliche wildlebende Vogelarten die in den EU-Mitgliedstaaten heimisch sind, zu den gemeinschaftlich geschützten Arten. Um das Spektrum der zu berücksichtigenden Vogelarten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzugrenzen, werden bei der artspezifischen Betrachtung folgenden Gruppen berücksichtigt:

- Streng geschützte Vogelarten,
- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Vogelarten, die auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt werden,
- Koloniebrüter,
- Vogelarten mit speziellen Lebensraumsprüchen (u. a. hinsichtlich Fortpflanzungsstätte).

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird eine Vorentscheidung für die artbezogene Betrachtung vorgenommen. Euryöke, weit verbreitete Vogelarten müssen im Rahmen

der artenschutzrechtlichen Prüfung keiner vertiefenden artspezifischen Darstellung unterliegen, wenn durch das Vorhaben keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind (BMVBS 2009). Ein Ausschluss von Arten kann in dem Fall erfolgen, wenn die Wirkungsempfindlichkeiten der Arten vorhabenspezifisch so gering sind, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (Relevanzschwelle). Diese sogenannten Allerweltsarten finden über den flächenbezogenen Biotoptypenansatz der Eingriffsregelung (einschließlich Vermeidung und Kompensation) hinreichend Berücksichtigung (vgl. BAUCKLOH et al. 2007).

Das Vorhaben kann zu einem Verlust von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Nahrungshabitaten europäisch geschützter Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie führen. Für die in Tabelle 3 aufgeführten weit verbreitete, ubiquitäre oder anspruchsarme und störungsunempfindliche Arten, deren Bestand landesweit nicht gefährdet ist und deren Lebensräume grundsätzlich zu ersetzen sind, kann eine gute regionale Vernetzung ihrer Vorkommen vorausgesetzt werden. Für diese Arten ist daher trotz örtlicher Beeinträchtigungen und Störungen sichergestellt, dass sich der Erhaltungszustand ihrer Lokalpopulation nicht verschlechtert und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt. Lediglich Bunt- und Grünspecht haben besondere Lebensraumsansprüche. Beide Arten sind auf alte Gehölzbestände mit viel Totholz und Baumhöhlen angewiesen. Beide Arten wurden allerdings nur außerhalb des Geltungsbereiches als Brutvogel nachgewiesen, so dass beide Arten keine Relevanz für die Planung besitzen.

Da in der Umgebung des Plangebietes diverse reich strukturierte Landschaftselemente (Gehölzbestände, Grünländer, Hausgärten usw.) vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass es für die oben genannten ungefährdeten Brutvogelarten genügend Ausweichmöglichkeiten gibt. Außerdem werden die im Geltungsbereich vorhandenen Wallhecken weitestgehend gesichert, so dass diese ebenfalls als Lebensraum für gehölzbrütende Arten weiterhin zur Verfügung stehen.

Neben den oben genannten ungefährdeten Arten wurden im Geltungsbereich keine der in Tabelle 3 genannten Arten der Vorwarnliste und gefährdete Arten als Brutvogel nachgewiesen (Brutnachweis, Brutverdacht). Lediglich für Star und Gartenrotschwanz wurden Brutverdachte im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze aufgenommen. Diese fanden allerdings im Bereich der an den Geltungsbereich angrenzenden Wallhecke statt, welche von der Planung nicht betroffen ist. Zudem wurden im Geltungsbereich bzw. im Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 insgesamt zwei weitere Brutreviere vom Star sowie drei Brutreviere vom Gartenrotschwanz festgestellt. Diese werden als Brutverdacht gewertet und weiter unten (vorsorglich) artenschutzrechtlich geprüft, gleichwohl Sie in Abbildung 5 des anliegenden faunistischem Gutachten als einmalige Brutzeitfeststellung dargestellt sind.

Als einzige planungsrelevante gebäudebrütende Art wurde der Haussperling lediglich mittels Brutzeitfeststellung an dem Hof im westlichen Geltungsbereich kartiert. Ein Brutnachweis gelang allerdings nicht, so dass ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht eintritt. Mit einem Brutverdacht konnte der Haussperling südwestlich und damit außerhalb des Plangebietes festgestellt werden.

Prüfung des Zugriffsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumsprüche aufweisen. Dabei kann es

sich um typische Gehölz- und Gebäudebrüter oder auch um Arten, die auf dem Boden brüten, handeln.

Nahezu sämtliche vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es für diese Arten keine permanenten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet gibt. Aufgrund der vorgesehenen Überplanung von Gehölzen ist es angezeigt, dass die Gehölze in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar, also nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme).

Der Fasan wurde als bodenbrütende Art im Untersuchungsgebiet außerhalb des Geltungsbereiches festgestellt. Da dieser aber auch innerhalb des Geltungsbereiches brüten könnte, bewahrt die Baufeldfreimachung in derselben Zeit ebenfalls vor dem Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten für boden-/gebäudebrütende Vögel. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Hinsichtlich des Haussperlings gelang zwar kein Brutnachweis (lediglich einmalige Brutzeitfeststellung an dem Hof im westlichen Plangebiet), vorsorglich sollten auch Abriss- und Sanierungsmaßnahmen an dem bestehenden Gebäudebestand auch außerhalb der Brutzeit stattfinden.

In Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für die vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb artspezifischer Brutzeiten baubedingte Tötungen von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen vermieden.

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen gehen nicht über das Lebensrisiko der bereits bestehenden Vorbelastung aufgrund der Lage des Plangebietes in Straßennähe hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um einen standort- und strukturtypischen Siedlungsbereich ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. In dem Bereich befinden sich keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, sodass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene signifikant erhöhte Mortalitätsrate auszuschließen ist.

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln (STMI BAYERN 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden.

Die für die Vermeidung des Zugriffsverbotes notwendigen Maßnahmen der Baufeldfreimachung und Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeit dienen neben dem Schutz der

Individuen folglich auch dem Schutz der Fortpflanzungsstätten. Dies rührt daher, dass der Schutzanspruch nur dann vorliegt, wenn die Stätten in Benutzung sind, d. h. während der Brutzeit. Außerhalb der Brutzeit können alte Nester entfernt werden ohne einen Verbotstatbestand auszulösen.

Für die im Geltungsbereich bzw. im Randbereich vorkommenden Arten Star (2 Brutreviere) und Gartenrotschwanz (3 Brutreviere) ist von einem Vorkommen von permanenten Fortpflanzungsstätten auszugehen. Die Fortpflanzungsstätten dieser Arten werden vermutlich jedes Jahr erneut genutzt. Ein Brutrevier vom Gartenrotschwanz befindet sich in der bestehenden Wallhecke, die im zentralen Bereich an der nördlichen Plangebietsgrenze erhalten bleibt. Um einen dauerhaften Fortbestand des Stars und des Gartenrotschwanzes im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 (5) BNatSchG zu gewährleisten, sind als sog. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) für die beiden betroffenen Arten artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis prognostizierte Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:3 anzubringen. Aufgrund des Vorkommens von zwei Brutpaaren des Stars und des Gartenrotschwanzes sind demnach jeweils sechs geeignete Nistkästen für diese beiden Arten erforderlich.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung von CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund des geplanten Vorhabens nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits angrenzende bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände und Grünländer) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbot während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die vorkommenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Un-

tersuchungsgebiet festgestellten Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen westlich und südlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Die vorkommenden Arten im weiteren Untersuchungsgebiet und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit permanenten Lebensstätten, wie bspw. Star, Rauchschnalbe, Haussperling, Grünspecht und Gartenrotschwanz gehören zur Ordnung der Sperlingsvögel (*Passeriformes*), die insgesamt als relativ unempfindlich gegenüber anthropogenen Störungen eingestuft werden. Die „Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr“ (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG 2010) ordnet die genannten Arten daher in die Gruppe der Arten mit schwacher Lärmempfindlichkeit bzw. in die Gruppe der Arten ein, bei denen Lärm keine Relevanz hat. Aufgrund ihrer Unempfindlichkeit gegenüber anthropogen verursachten Reizen ist eine erhebliche Beeinträchtigung, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der o. g. Arten einhergeht, nicht zu erwarten.

Somit ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Fledermäuse

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Konkrete Quartiersnachweise ergaben sich im Untersuchungsgebiet nicht. Allerdings gibt es ein Quartiersverdacht einer Zwergfledermaus im Bereich des bestehenden Gehöfts im westlichen Plangebiet. Ein Gebäudeabriss ist derzeit nicht beabsichtigt oder geplant, so dass mit keinem Quartiersverlust zu rechnen ist und demnach auch keine Ausweichquartiere zu schaffen sind.

Es kann aufgrund der Altersstruktur der vorhandenen Gehölze, dem Vorhandensein von Spechthöhlen und dem vorhandenen Gebäudebestand nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass diese den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, in dem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen oder Nischen an dem bestehenden Gebäudebestand zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden. Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weitere stättenunabhängige Tötungen oder Beschädigungen von Individuen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden. Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahme, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot** und das **Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig**.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Eine „Verschlechterung des Erhaltungszustandes“ der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der Vorbelastungen nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen, da sich im Geltungsbereich selbst keine konkreten Quartierhinweise ergaben. Es ist möglich, dass Sommerquartiere von Fledermäusen vorhanden sind, dieser werden aber regelmäßig gewechselt. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei sind u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Auf Basis der Ziele des Übereinkommens der Biologischen Vielfalt (Rio-Konvention von 1992) sind folgende Aspekte im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes zu prüfen:

- Artenvielfalt und
- Ökosystemschutz.

Allgemeines

Das Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD) wurde auf der Konferenz der Vereinten Nationen zu Umwelt und Entwicklung (UNCED) im Jahr 1992 in Rio de Janeiro ausgehandelt. Das Vertragswerk, auch Konvention zur biologischen Vielfalt genannt, beinhaltet die Zustimmung von damals 187 Staaten zu folgenden drei übergeordneten Zielen:

- die Erhaltung biologischer Vielfalt,
- eine nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile sowie
- die gerechte Aufteilung der Vorteile aus der Nutzung genetischer Ressourcen.

Das Übereinkommen trat am 29.12.1993 völkerrechtlich in Kraft. Deutschland ist dabei seit 1994 Vertragspartei. Der Begriff "biologische Vielfalt" im Sinne des Übereinkommens umfasst drei verschiedene Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystemen,
- die Artenvielfalt und
- die genetische Vielfalt innerhalb von Arten.

Im Konventionstext ist dabei der Begriff „biologische Vielfalt“ wie folgt definiert:

„Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meer- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme.“

In der Rio-Konvention verpflichten sich die Vertragsparteien zur Erhaltung aller Bestandteile der biologischen Vielfalt, der aus ethischen und moralischen Gründen ein Eigenwert zuerkannt wird. Die biologische Vielfalt ermöglicht es den auf der Erde vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften in ihrem Fortbestand bei sich wandelnden Umweltbedingungen zu sichern. Dabei ist eine entsprechende Vielfältigkeit von Vorteil, da dann innerhalb dieser Bandbreite Organismen vorkommen, die mit geänderten äußeren Einflüssen besser zurechtkommen und so das Überleben der Population sichern können. Die biologische Vielfalt stellt damit das Überleben einzelner Arten sicher. Um das Überleben einzelner Arten zu sichern ist ein Ökosystemschutz unabdingbar. Nur durch den Schutz der entsprechenden spezifischen Ökosysteme ist eine nachhaltige Sicherung der biologischen Vielfalt möglich.

Biologische Vielfalt im Rahmen des Umweltberichtes

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet sowie gefährdete Arten und die verschiedenen Lebensraumtypen gezeigt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung der Wohnbebauung erwartet.

Eine Verringerung der Artenvielfalt wird durch den weitest gehenden Erhalt der bestehenden Populationen sowie die Kompensation der prognostizierten erheblichen negativen Umweltauswirkungen vermieden, wobei einzelne Exemplare verschiedener Arten im Rahmen bau-, betriebs- und anlagebedingter Auswirkungen für den Genpool verloren gehen können. Die Auswirkungen können dennoch als nicht erheblich betrachtet werden, da stabile sich reproduzierende Populationen im Sinne der biologischen Vielfalt erhalten bleiben.

Die geplante Realisierung des Wohngebietes ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei 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 sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß den Aussagen der Bodenkarte des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2018) überwiegend von mittlerem Pseudogley-Podsol eingenommen. Lediglich für den östlichen Bereich des Plangebietes wird mittlere Pseudogley-Braunerde dargestellt.

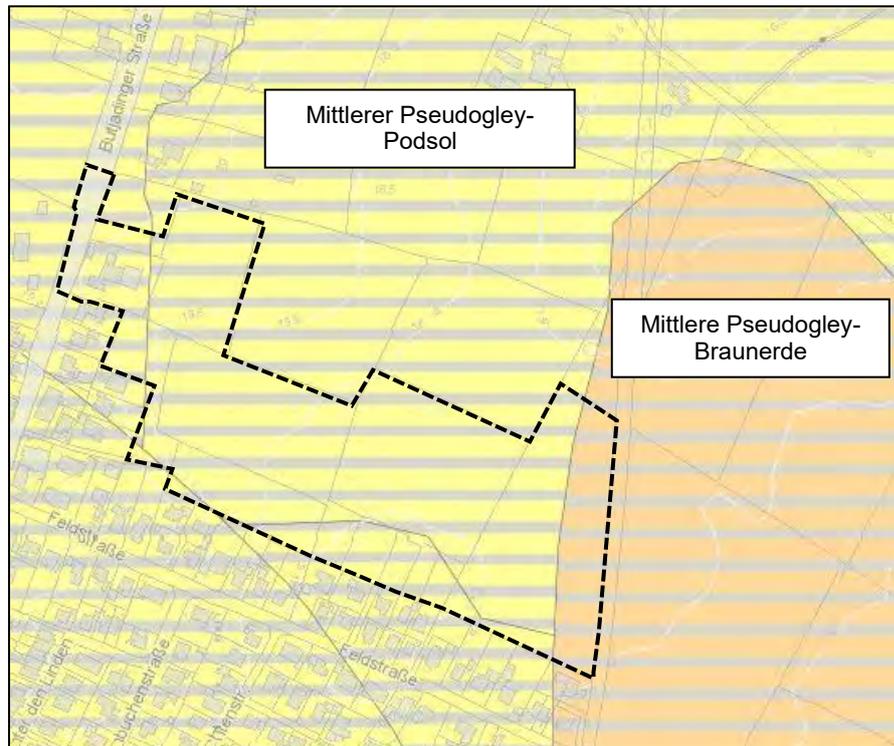


Abbildung 7: Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen gem. Bodenkarte Niedersachsen (gestrichelte Linie = ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2018 (unmaßstäblich)))

Sulfatsaure Böden sowie Suchräume für schutzwürdige Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

Bewertung

Insgesamt wird der Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen als Boden mit allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 2,4 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Trotz der bereits teilweise vorhandenen anthropogenen Überformung des Bodens durch Entwässerung und landwirtschaftliche Nutzung ist die Überbauung dieses Bodens als eine **erhebliche Beeinträchtigung** zu bewerten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewäs-

sersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Oberflächenwasser

Entlang der nördlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze sowie im Zentrum des Geltungsbereichs verlaufen Gräben, die als tief eingeschnittene, nährstoffreiche Gräben ausgeprägt sind. Im Bereich der zusammenlaufenden Gräben an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verfügen die Gräben über Aufweitungen mit Stillgewässercharakter und teilweise flachen Uferzonen, so dass dieser Abschnitt als naturnah und strukturreich einzustufen ist. Ferner verlaufen parallel zur Butjadinger Straße Entwässerungsgräben, die zum Zeitpunkt der Kartierung aber kein Wasser führten.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2018) liegt die Grundwasserneubildungsrate im westlichen Teil des Plangebietes zwischen 151 und 200 mm/a. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs liegt die Grundwasserneubildungsrate zwischen 201 und 250 mm/a. Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im hohen Bereich.

Bewertung

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Das Planvorhaben wird voraussichtlich **erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Diese resultieren aus der großflächigen Neuversiegelung von Flächen durch die vorbereitete Überbauung und die Überplanung von Grabenabschnitten. Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen künftig nicht mehr möglich.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a (LANDKREIS AMMERLAND 1995).

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die auf-

grund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lufterneuerung oder Temperatenausgleich zu sorgen.

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sowie einer Versiegelung von Flächen kann von einer geringfügigen „Verstädterung“ des Geländeklimas ausgegangen werden. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert. Die Versiegelung verringert auch die Verdunstung innerhalb des Plangebietes, die von Böden und Vegetation ausgeht, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann. Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturgegensätze, trockene Luft).

Bewertung

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen von Bedeutung. Hierbei sind die Nutzungen zu beachten, die durch ihren Ausstoß von Luftschadstoffen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) zu nachteiligen Veränderungen der Luftzusammensetzung führen und somit eine Beeinträchtigung der übrigen Schutzgüter darstellen. Das Schutzgut Klima ist hierbei eng mit dem Schutzgut Luft verbunden.

Luftverunreinigungen oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen werden im Zuge der Umweltprüfung die Berücksichtigung und der Erhalt klimarelevanter Bereiche bewertet. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lufterneuerung oder Temperatenausgleich zu sorgen. Aktuell ist das Kleinklima im Geltungsbereich und seiner Umgebung durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen geprägt und von allgemeiner Bedeutung. Aufgrund der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4, die zzgl. der zulässigen Überschreitung gem. § 19 BauNVO eine maximal zulässige Versiegelung von 45 bzw. 60 % bedingt und damit weiterhin einen hohen Grünflächenanteil bedingt sowie den Anschluss an die offene Landschaft sind durch die Umsetzung des Planvorhabens **weniger erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

In dem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, wie z. B. der Erhalt der Wallhecke sowie weiterer Gehölzstrukturen, die den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.



Abbildung 8: Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2018 (unmaßstäblich)).

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch weitläufige Grünlandflächen, die durch Flächen, die einer ackerbaulichen Nutzung unterliegen, ergänzt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen Heckenstrukturen unterschiedlicher Ausprägung, die das Plangebiet gliedern. Überwiegend handelt es sich hierbei um Baum-Wallhecken, Baum-Strauch-Wallhecken und Strauchwallhecken. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich die Siedlungsstrukturen des Ortsteils Wahnbek/Ipwege. In nördliche sowie östliche Richtung grenzt die offene Landschaft an, die zum Großteil von landwirtschaftlichen Nutzflächen eingenommen wird.

Bewertung

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu weniger deutlich wahrnehmbaren Veränderungen des Landschaftsbildes, da die vorhandenen Gehölzstrukturen größtenteils erhalten bleiben und die Sichtbarkeit des Vorhabens, aufgrund der den Geltungsbereich umgebenden Gehölzstrukturen, eingeschränkt ist. Durch die vorliegende Planung kommt es somit zu **weniger erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Die an der nördlichen Plangebietsgrenze sowie im zentralen Geltungsbereich verlaufenden Wallhecken, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellen, sind als bedeutendes Kulturgut zu betrachten. Die Wallhecken werden soweit möglich erhalten und als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft gesichert.

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 114 und der 78. Flächennutzungsplanänderung befinden sich Baudenkmale. Hierbei handelt es sich einerseits um das Wohn- / Wirtschaftsgebäude sowie das Hallenhaus als Nebengebäude an der Butjadinger Straße 122 und andererseits um das Wohn-/Wirtschaftsgebäude an der Butjadinger Straße 117. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gem. § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen einer durchgeführten Prospektion sind keine unbekannt archäologischen Funde und Befunde ermittelt worden. Ferner wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen (vgl. u.a. Kap. 4.4 der Begründung).

Weitere schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen, sind innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld nicht anzutreffen.

Bewertung

Aufgrund der teilweise erfolgten Überplanung von Wallheckenabschnitten und der Festsetzung der Wallhecken als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verfügen sie größtenteils nicht mehr über den Status „Schutzobjekt“. Die Auswirkungen auf das Kultur- und Sachgut Wallhecken wird demnach trotz des Erhalts des Großteils der Wallheckenstrukturen als **erheblich** eingeschätzt.

3.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden. So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.11 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 kommt es zu einem Verlust von Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso werden für die Schutzgüter Pflanzen, Wasser, Tiere und Kultur- und Sachgüter (Wallheckendurchbrüche und -überplanungen) erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als weniger erheblich beurteilt. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 5: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> keine bzw. geringe Erholungsfunktion Keine erheblichen Auswirkungen 	-
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust der Biotopstrukturen 	••
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen Verlust von Teillebensräumen (Bruthabitate) 	••
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich 	-
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung 	••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung Verlust von aquatischen Lebensräumen 	••
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> geringe Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität Größtmöglicher Erhalt prägender Gehölzstrukturen 	•
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> geringfügige Veränderungen des Ort-/ Landschaftsbildes aufgrund des überwiegenden Erhalts der vorhandenen Gehölzstrukturen 	•
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Überplanung eines Wallheckenabschnittes und Wallheckendurchbrüche Verlust des Wallheckenschutzstatus 	••
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 	-

•• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 114 wird eine städtebauliche Erweiterung der südlich und westlich bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen erfolgen. Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden soweit möglich als Erhaltflächen festgesetzt und somit gesichert.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Butjadinger Straße. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung von Planstraßen gesichert.

4.1.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Acker- und Grünlandbereiche sowie Gehölzstrukturen würden weiterhin in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Das geplante Vorhaben wird unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z. B. Schallschutz) und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden vollständigheitshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

5.1 Vermeidung / Minimierung

Allgemein gilt, dass in jeglicher Hinsicht der neuste Stand der Technik berücksichtigt wird und eine fachgerechte Entsorgung und Verwertung von Abfällen, die während der Bau- sowie der Betriebsphase anfallen, zu erfolgen hat.

5.1.1 Schutzgut Mensch

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt bzw. sind als örtliche Bauvorschriften in der Planzeichnung enthalten:

- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 4 (WA1, WA3 und WA4) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 und 4 (WA1, WA4) sind als Dachaufbauten nur Giebelgauben und Schleppgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von $\frac{1}{3}$ der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.
- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind als Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) in Form von Giebelgauben, Schleppdachgauben und Zwerchhäusern mit Giebel (Zwerchgiebel) zulässig. Die zulässige Traufhöhe (TH) innerhalb des WA2 darf durch diese Bauteile überschritten werden. Die Breite von Gauben und Dachaufbauten darf insgesamt nur $\frac{1}{3}$ der Traufwandlänge betragen. Übereinanderliegende oder mehrgeschossige Gauben und Zwerchdachgiebel sind unzulässig.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA1 – WA4) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- **Der innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.**
- Zum Schutz der Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
 - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
 - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
 - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
 - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
 - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
 - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
 - die Rinde verletzt wird.
 - die Blattmasse stark verringert wird.

5.1.3 Schutzgut Tiere

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, für Star und Gartenrotschwanz jeweils sechs Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht

an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

5.1.4 Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

5.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und sind zu berücksichtigen:

- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

5.1.6 Schutzgut Wasser

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und sind zu berücksichtigen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und, sofern möglich, zu versickern.

5.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können ferner zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erreicht werden.

5.1.8 Schutzgut Landschaft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt bzw. in der Planzeichnung festgesetzt:

- Gemäß der ortsüblichen Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird für das gesamte Plangebiet, entsprechend der jeweiligen Baugebiete, eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m und eine Traufhöhe von $TH \leq 4,50$ m bzw. 6,50 m festgesetzt.
- Für Dacheindeckungen sind glasierte und sonstige reflektierende Materialien nicht zulässig.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
- **Größtmöglicher Erhalt der im Geltungsbereich bestehenden Wallhecken, Erhalt eines landschaftsbildprägenden Einzelbaums sowie Neuanpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.**

5.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt:

- Größtmöglicher Erhalt der im Geltungsbereich bestehenden Wallhecken.
- Damit sich die geplante Wohnnutzung künftig verträglich in die Umgebung der Baudenkmäler einfügt, werden strengere Vorgaben zur Baugestaltung für das allgemeine Wohngebiet 4 (WA4) formuliert (Vorgaben zur Dachform, Dacheindeckung und zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben)). Ferner wird nachrichtlich auf § 10 (1) Nr. 4 NDSchG hingewiesen, wonach sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Den denkmalschutzrechtlichen Belangen in Bezug auf die naheliegenden Baudenkmäler wird im Rahmen dieser Bauleitplanung somit ausreichend Rechnung getragen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

5.2 Eingriffsbilanzierung

5.2.1 Pflanzen

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

- a) Flächenwert des Ist-Zustandes: Größe der Eingriffsfläche in m² x
Wertfaktor des vorhandenen Bio-
toptyps
- b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² x
Wertfaktor des geplanten Biotoptyps
- c) Flächenwert des Planungszustandes
- Flächenwert des Ist-Zustandes
= Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht.
Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs:

Tabelle 6: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.

Ist-Zustand				Planung			
Biototyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biototyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
X	1.930	0	0				
ASm	23.455	1	23.455	X ¹	18.235	0	0
GR	1.755	1	1.755	X ²	7.120	0	0
GI	31.490	2	62.980	GR ³	1.780	1	1.780
HFB	125	2	250	PHZ ⁴	20.995	1	20.995
PHN	1.095	2	2.190	OVW ⁵	500	1	500
PHB	1.900	2	3.800	PSZ ⁶	550	1	550
FGZ	140	2	280	HFM ⁷	1.350	2	2.700
BZ	25	2	50	GE/SXS ⁸	16.225	3	48.675
FGR	885	3	2.655	HBE**	20	3	60
HSE	3.385	3	10.155	HWM HWS*	1.395	4	(5.580)
HBE**	580	3	1.740	WRW ⁹	60	4	240
GFF	115	4	460				
HWM*	1.475	4	(5.900)				
HWS*	270	4	(1.080)				
HWM*	105	4	(420)				
WRW	60	4	240				
Flächenwert Ist-Zustand			110.010**	Flächenwert Planungs-Zustand			75.500

* Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell zur Kompensation von Eingriffen in vorkommende Wallhecken sind Wallheckenneuanlagen bzw. wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Um eine „Doppelkompensation“ zu vermeiden, werden die Wallhecken nicht zum Flächenwert dazugezählt.

** Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Die-

ser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume von der Gesamtfläche abgezogen werden. Pro Einzelbaum wurde eine Fläche von 20 m² angesetzt.

- *1 Vollständig versiegelte Flächen der allgemeinen Wohngebiete (GRZ von 0,3 und 0,4 inkl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von 50 %).
- *2 Versiegelte Bereiche der Straßenverkehrsfläche (angenommene Versiegelung 80 %).
- *3 Die unversiegelten Flächen der Straßenverkehrsfläche werden als artenarmes Straßenbegleitgrün mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *4 Die unversiegelten Flächen der Wohngebiete werden als Hausgärten mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *5 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines 3 m breiten Weges aus einer wassergebundener Wegedecke zulässig.
- *6 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines bis zu 550 m² großen Spielplatzes zulässig.
- *7 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen.
- *8 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das geplante Regenrückhaltebecken durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungsneigungen naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Für die Maßnahmenfläche werden in der Bilanzierung lediglich 16.225 m² statt 16.285 m² berücksichtigt, da die im Bereich vorhandene Waldrand-Wallhecke im Rahmen der Bilanzierung separat aufgeführt wird. Die Maßnahmenfläche wird mit der Wertstufe 3 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *9 An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Maßnahmenfläche vorhandene Waldrand-Wallhecke, welche erhalten wird.

Flächenwert Planung	=	75.500
- Flächenwert Ist-Zustand	=	110.010
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 34.510 => < 0

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 34.510 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 3,4 ha bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 1,7 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Ferner wird insgesamt durch die vorliegende Planung eine Baum-Strauch-Wallhecke auf einer Länge von insgesamt ca. 746 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle ca. 888 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen.

Folgender Kompensationsansatz ist in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland bei den Wallhecken zu leisten:

- 142 m Baum-Strauch-Wallhecke (Durchbruch oder Überplanung) Kompensationsverhältnis 1:2
- 604 m Baum-Strauch-Wallhecke (Verlust Wallheckenschutzstatus) Kompensationsverhältnis 1:1

5.2.2 Tiere

Für den Star und den Gartenrotschwanz sind jeweils sechs Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen müssen speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten

werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

Die durch die Überplanung von Gehölzstrukturen und Grünlandflächen prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen für die untersuchten Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse können mit den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen mit ausgeglichen werden.

5.2.3 Boden und Fläche / Wasser

Auf einer Fläche von rd. 2,4 ha erfolgt die Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut Boden stellt dies einen erheblichen Eingriff dar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kann gem. dem Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (2013) zusammen zu den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Biotoptypen mit sich bringen multifunktional ebenfalls eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung von Nährstoffeinträgen oder Bodenbearbeitung mit sich bringen. Im Bereich der Maßnahmenfläche wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt. Durch diese Maßnahme werden die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ausgeglichen werden.

5.2.4 Landschaft

Für das Schutzgut Landschaft entstehen durch das Vorhaben weniger erhebliche Auswirkungen. Somit sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Die für die übrigen Schutzgüter sowie die Wallheckenüberplanung anzusetzenden externen Kompensationsmaßnahmen bringen zusätzlich auch immer eine Verbesserung des Landschaftsbildes mit sich.

5.2.5 Kultur und Sachgüter (Wallhecke)

Die erheblichen Beeinträchtigungen in die bestehenden Wallhecken werden durch die Neuanlage von ca. 888 m langen Wallhecken oder alternativ über wallheckenfördernde Maßnahmen auf gleicher Länge über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert (s. o.).

5.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

- **Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und Extensivierung von Grünland (auf ca. 16.225 m²; Maßnahmenfläche)**

Im Bereich der Maßnahmenfläche im Osten des Geltungsbereiches sind die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie die Entwicklung einer Extensivwiese vorgesehen.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist naturnah herzurichten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungsneigungen sind im Verhältnis von mindestens 1:3 bis 1:5 zu modellieren. Die Gewässerrandsäume sollen sich überwiegend in freier Sukzession entwickeln. Schonende Pflegemaßnahmen, wie gelegentliche Mahd und Räumung des Gewässers sind nicht abträglich und von Zeit zu Zeit notwendig, um die Funktion zur Regenrückhaltung zu gewährleisten. Im Böschungsbereich und der Gewässersohle werden sich z. B. Röhrichte, Seggenrieder und feuchte Staudenfluren einstellen. Auch ist das Aufschlagen von Weiden und ggf. Erlen zu erwarten und es können sich in der Folge Sumpfgebüsche entwickeln. Mit der Herstellung eines naturnahen Gewässers entstehen aquatische Lebensräume für eine Vielzahl von Lebensgemeinschaften. Neben Schwimm- und Tauchblattpflanzen entstehen Habitate für verschiedene Faunengruppen. Insbesondere Amphibien und Libellen können sich ansiedeln und auf Dauer etablieren.

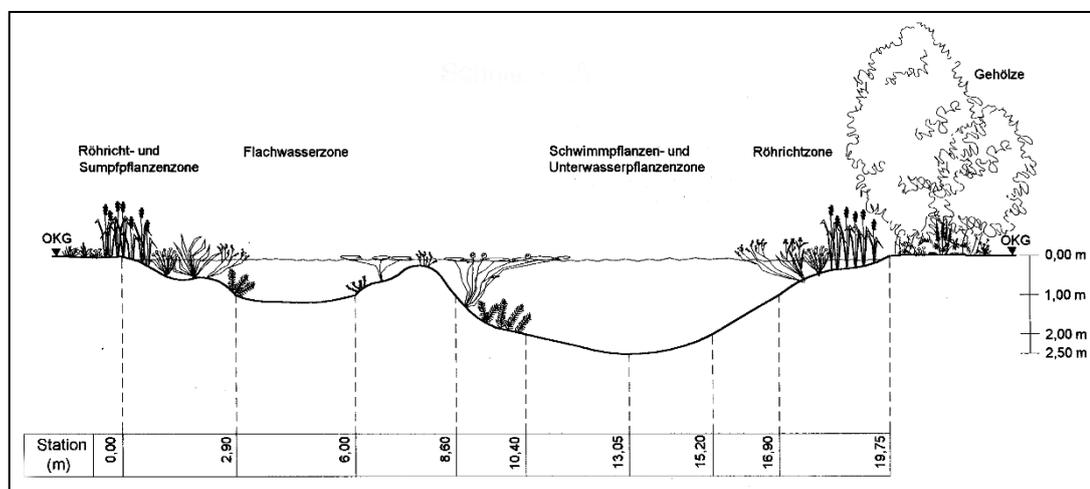


Abbildung 9: Gewässerquerschnitt eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (schematisch)

Zusätzlich ist in der Maßnahmenfläche im Bereich rund um das Regenrückhaltebecken eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Extensivwiese wird durch Ansaat einer Extensivgrünlandmischung und anschließender extensiver Nutzung entwickelt. Dazu ist eine geeignete Ansaat möglichst aus regional erzeugtem Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 – "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaat“ oder gleichwertiger Art zu verwenden. Dies trägt zum Schutz der Biologischen Vielfalt gemäß der Biodiversitäts-Konvention (CBD) bei und wurde in Europa in der EU-Richtlinie 92/43/EWG (= FFH-Richtlinie) verankert und

in Deutschland durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt. § 1 des BNatSchG enthält „... das Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist.“ Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf „das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde.“ Für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete besteht bis zum 1. März 2020 eine Übergangsfrist, jedoch soll bis zu diesem Zeitpunkt in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Diese Regelung dient insbesondere dem Schutz der innerartlichen Vielfalt (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG; Art. 2 CBD).

Die nachfolgenden Bewirtschaftungsauflagen sind einzuhalten, um eine dauerhafte extensive Nutzung mit Aushagerungseffekten zu erzielen:

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland (Mähwiese oder ggf. Weide) zu nutzen.
- In der Zeit vom 1. März bis zum 15. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
- Eine Weidenutzung ist höchstens mit zwei Pferden, Kühen oder Ochsen oder einem Stück Jungvieh pro Hektar zulässig. Die Beweidung mit Pferden ist erst ab dem 01. Juni eines Jahres zulässig.
- Eine Portions-/Umtriebsweide ist unzulässig.
- Bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen.
- Es dürfen nicht mehr als zwei Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist abzufahren. Liegenlassen von Mähgut im Schwad ist unzulässig.
- Umbruch oder Neuansaat sind nicht zulässig (nur Nachsaat als Übersaat zulässig). Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.
- Um eine größere Ausbreitung der Flatterbinse zu vermeiden, müssen die nicht vom Vieh abgeweideten Pflanzenreste zum Herbst abgemäht werden.
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind jegliche maschinelle Arbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) auf der Fläche sowie jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf die Fläche unzulässig.
- Pro Jahr darf nicht mehr als 80 kg N/ha Gesamtstickstoff (Wirtschafts- oder Handelsdünger) aufgebracht werden. (Erhaltungsdüngung). Bei der zulässigen Erhaltungsdüngung ist die Düngermenge des ggf. aufgetriebenen Weideviehs mit zu berücksichtigen.
- Es darf keine Gülle aufgebracht werden.
- Jegliches Aufbringen von Pestiziden ist unzulässig. Die Bekämpfung von Tipula und Feldmäusen kann bei Vorliegen von Warndienstmeldungen des Pflanzenschutzamtes und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.
- Jegliche Einrichtung zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen ist unzulässig. Die ordnungsgemäße Unterhaltung gegebenenfalls bestehender Dränagen bleibt zulässig.
- Veränderungen der Bodengestalt durch Verfüllen, Einplanieren etc. sind unzulässig. Unberührt hiervon ist die ordnungsgemäße Unterhaltung von Flächenzufahrten und Überfahrten.
- Die Anlage von Mieten oder Futterständen und die Lagerung von Silage, Heuballen oder sonstigen Materialien sowie das Abstellen von Geräten sind unzulässig.

- **Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Baum-Strauchanpflanzungen (ca. 1.350 m²)**

Entlang der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze sind bis zu 3,00 m breite Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung und Einbindung vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. **Ferner setzt der Bebauungsplan Nr. 114 im nördlichen Bereich (östlich des bestehenden Gehöfts) einen rd. 430 m² großen Pflanzstreifen fest.** Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standorttypische, heimische Arten zurückgegriffen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standorttypische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt wird auf die besondere Landschaftsbildprägung derartiger Biotopstrukturen hingewiesen.

Folgende Bäume sind zu verwenden:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>

Folgende Sträucher sind zu verwenden:

Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Folgende Qualitäten sind zu verwenden:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

- **Anbringen von Nisthilfen für Stare und Gartenrotschwanz (jeweils 6 Stück)**

Für den Star und den Gartenrotschwanz sind jeweils sechs Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen müssen speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten (s. o.).

5.3.2 Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von 34.510 Werteinheiten für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 34.510 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool umgesetzt. Auf den Flächen werden durch entsprechende Extensivierungsmaßnahmen und Gehölzanpflanzungen ebenfalls attraktive Bereiche für Brutvögel und Fledermäuse geschaffen, so dass auch die erforderliche Kompensation für diese Artengruppen gesichert ist.

Ferner werden durch die vorliegende Planung Wallhecken auf einer Länge von insgesamt ca. 746 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle ca. 888 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Dies erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecke über die Stiftung kompensiert werden kann.

Über die beschriebenen Maßnahmen und Flächen können die ermittelten Umweltauswirkungen vollständig ersetzt werden.

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Weiterentwicklung des im Bereich der Feldstraße und der Butjadinger Straße bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Ortsteil Ipwege durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA). Aufgrund der örtlich vorhandenen Siedlungsstrukturen und der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur eignet sich dieser Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck.

6.1.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 werden allgemeine Wohngebiete (WA) mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß (GRZ 0,3 und 0,4) festgesetzt. Die zulässige Nutzungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Entwicklung zu. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Butjadinger Straße und die innere Erschließung wird über die Festsetzung von Planstraßen gesichert. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird extern kompensiert.

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

7.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 114 wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

7.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes führte die NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, eine Biotoptypenkartierung im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 114 durch. Ferner erstellt die NWP Planungsgesellschaft mbH ein faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“ (vgl. Anlagen).

7.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung bzw. wurde im Rahmen der Bestandserfassungen und Gutachten erhoben, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Rastede stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahmen erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen durch die Erweiterung der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen zu befriedigen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege, Nördlich Feldstraße“ auf. Zur planungsrechtlichen Absicherung erfolgt im Parallelverfahren die 78. Flächennutzungsplanänderung.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von zum Teil bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, und Kultur- und Sachgüter (Wallhecke) sind als erheblich zu bewerten. Auf das Schutzgut Landschaft entstehen weniger erhebliche Auswirkungen. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 114 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen. Die Gemeinde Rastede verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden die Eingriffe in den Naturhaushalt im Flächenpool umgesetzt. Ferner werden die Beeinträchtigungen in die Wallhecken im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland kompensiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie entsprechende in die verbindliche Bauleitplanung eingestellten Maßnahmen auf Ersatzflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben.

9.0 QUELLENVERZEICHNIS

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

EU-KOMMISSION (2000): NATURA 2000 – Gebietsmanagement. Die Vorgaben des Artikels 6 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG. – Luxemburg.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35: 181-260.

LANDKREIS AMMERLAND (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

LBEG-SERVER (2018): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG - Bodenkarte (1:50 000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

MELF (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm, vom 18.04.1989 (Bezug: Nieders. MU), Hannover.

NAGBNATSCHG (2010): Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010.

NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2017a): Biotoptypenkartierung „Feldstraße“.

NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2017b): Faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“, Gemeinde Rastede – Brutvögel und Fledermäuse.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2018): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

SCHRÖDTER, HABERMANN-NIESSE & LEHMBERG (2004): Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung, vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung / Niedersächsischer Städtetag, Bonn.

STMI BAYERN (2011): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung.

ANLAGEN

Anlage 1: Biotoptypenkartierung „Feldstraße“ (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017a)

Anlage 2 : Faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“, Gemeinde Rastede – Brutvögel und Fledermäuse (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017b)

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/057

freigegeben am **13.03.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 07.03.2019

Aufstellung des Bebauungsplans 114 - Ipwege - Nördlich Feldstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.03.2019	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.03.2019 berücksichtigt.
2. Dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans 114 einschließlich örtlicher Bauvorschriften und Begründung wird zugestimmt.
3. Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird bestimmt, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Sach- und Rechtslage:

Um die Wohnbaufläche aus der 78. Änderung des Flächennutzungsplans auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereitzustellen, wird der Bebauungsplan 114 aufgestellt. Gemäß städtebaulichem Konzept entstehen ca. 50 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser sowie 2 bis 4 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten. Soweit sich der Bedarf darstellt, kann auf zwei Grundstücken stattdessen ein Kindergarten / eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Die Planunterlagen haben im Januar öffentlich ausgelegen. Über die schon zur parallel in Aufstellung befindlichen 78. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Stellungnahmen hinaus haben sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende

Eigentümer im Rahmen einer Petition eingebracht. Zudem wurden Vorschläge zur Änderung der inneren Erschließung vorgelegt.

Laut den eingereichten Unterlagen haben sich im Rahmen der Petition „Ausufernde Bauvorhaben in Rastede“ insgesamt 126 Personen gegen das Baugebiet ausgesprochen, wovon der überwiegende Teil aus Rastede stammt. In der Begründung beschreiben die Initiatoren, dass mit der Petition gegen „zu viel Wachstum in Rastede“ insbesondere der „Erhalt der Natur, ein gesundes Wachstum, eine langfristig tragbare Infrastruktur und ein angenehmes Miteinander“ gefordert werde. Eine weitere Begründung, aus welchen Gründen die Petition im Einzelnen von den 126 Personen unterstützt wird, geht aus der Unterschriftenliste nicht hervor.

Die Vorschläge zur Änderung der inneren Erschließung beinhalten insbesondere eine Verschiebung des aktuell im östlichen Teil des Plangebietes geplanten Regenrückhaltebeckens in den westlichen Abschnitt, unmittelbar angrenzend an die Grundstücke der Vorschlagenden, beziehungsweise in den mittleren Abschnitt. Eine Bewertung der Vorschläge ist den Abwägungsvorschlägen zu entnehmen.

Im Ergebnis ist hierbei festzustellen, dass an der derzeitigen Lage des Regenrückhaltebeckens im östlichen Teil des Plangebietes – insbesondere aufgrund der natürlichen Geländetopographie, dem Übergang in die freie Landschaft beziehungsweise angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet östlich des Bahndamms sowie der Minimierung von Verkehrsflächen – festgehalten wird.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise gegeben. Alle Stellungnahmen und zugehörige Abwägungsvorschläge können der Anlage 1 entnommen werden. Es war vorgesehen, auf dieser Basis den Satzungsbeschluss zu fassen.

Kurz vor der Vorberatung des Satzungsbeschlusses wurden jedoch im Plangebiet durch einen privaten Eigentümer, dessen Flächen überplant werden sollten, Veränderungen im Baumbestand vorgenommen. Konkret wurden mehrere Bäume auf einem Hintergrundstück der Butjadinger Straße, die im Bebauungsplan 114 zur Erhaltung festgesetzt werden sollten, am letzten Wochenende im Februar entnommen.

Die Entnahme der Bäume war zu diesem Zeitpunkt sowohl aus artenschutzrechtlicher Sicht als auch bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig. Die Festsetzung zum Erhalt der Bäume gilt nicht schon während der Planaufstellung, sondern erst mit Rechtskraft des Bebauungsplans.

Da der Erhalt der Bäume im Umweltbericht zum Bebauungsplan 114, insbesondere in der Bilanzierung, berücksichtigt wurde, weist der Umweltbericht nach der Entnahme der Bäume eine Unstimmigkeit auf, die den Satzungsbeschluss verhindert.

Die zwischenzeitlich entnommenen Bäume sollten insbesondere aufgrund ihrer ortsbildprägenden Bedeutung, die sich in der Abgrenzung von vorhandener Bebauung an der Butjadinger Straße und den Grundstücken des Neubaugebietes ausdrückt, erhalten bleiben. In den weiter südlich belegenen Bereichen, wo das Neubaugebiet an die Butjadinger Straße und Feldstraße angrenzt, sind im Bebauungsplan bereits private Grünflächen mit Anpflanzgeboten für eine Baum-Strauchhecke vorgesehen gewesen.

Der erneute Entwurf sieht daher für den Bereich der zwischenzeitlich entnommenen Bäume ebenfalls eine private Grünfläche mit Anpflanzgeboten vor. Die Änderungen auf dem Privatgrundstück sind mit dem Eigentümer abgestimmt.

Insoweit ist der Umweltbericht auf die geänderten Tatsachen im Plangebiet hin zu ändern. Aufgrund dieser Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Diese soll gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt stattfinden. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Im Zuge der erneuten Auslegung soll zudem in den örtlichen Bauvorschriften die Zulässigkeit von Zwerchhäusern und Dachgauben, insbesondere in Bezug auf die Traufhöhe, näher definiert werden, da diese Bauteile häufig die ansonsten mit 4,50 m im WA 2 definierte Traufhöhe überschreiten. Diese Änderung dient der Vereinfachung im Bauantragsverfahren.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung am 25.03.2019 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Umweltbericht

GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 114

„Ipwege – nördlich Feldstraße“

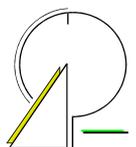
Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

11.02.2019



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landwirtschaftskammer
Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Gertrudenstraße 22
26121 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg

3. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Postfach 24 43
26014 Oldenburg

4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

5. Moorriem - Ohmsteder Sielacht
Franz-Schubert-Str. 31
26919 Brake

6. EWE Netz GmbH
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Die durchzuführenden Schritte für die Ausbaumaßnahme des neuen Gemeindestraßenanschlusses an die Kreisstraße 143 sind mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr unter Beachtung deren Stellungnahmen zu dieser Planung abzustimmen.</p> <p>Zum Anschluss des neuen Baugebietes an die Kreisstraße 143 (Butjadinger Straße) ist für Fußgänger und Radfahrer eine Querungshilfe einzuplanen. Die Querungshilfe sollte neben der Einmündung der Planstraße in Richtung Loy angelegt werden. Darauf weist meine Straßenverkehrsbehörde.</p> <p>Gegen diese Planung bestehen aus abfallrechtlicher Sicht nur dann keine Bedenken, wenn folgende Rahmenbedingungen bei der Planung berücksichtigt werden: Für die zukünftigen Anlieger der im Plangebiet vorgesehenen Stichstraßen gilt, dass die Entsorgung der Rest- und Biomülltonne, Altpapier- und gelben Wertstoffsäcke sowie des anfallenden Sperrmülls direkt an der durchgängigen Planstraße zu erfolgen hat, um Rückwärtsfahrten auszuschließen. An den Einmündungen zu diesen Stichen sind an der Planstraße Aufstellorte für Mülltonnen etc. planungsrechtlich abzusichern und zeichnerisch festzusetzen (Planzeichen Nr. 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung, Zweckbestimmung Abfall).</p> <p>Zum Planentwurf habe ich folgende Anregungen: Die textliche Festsetzung Nr. 6 sollte um Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO erweitert werden.</p> <p>Die Planzeichenerklärung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe ist in Anpassung an den gegenüber dem Vorentwurf geänderten Planentwurf zu entfernen. Obsolet ist meines Erachtens in diesem Zusammenhang auch die Festsetzung des unteren Bezugspunktes zur Gebäudehöhe mit entsprechender Begründung im Kapitel 5.3.</p> <p>Die Planzeichenerklärung zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist marginal zu berichtigen ("Erdgeschossfußbodens").</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Rastede steht bereits im Kontakt mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Festsetzung einer Aufstellfläche für Abfallbehälter nicht für erforderlich gehalten wird. An den Stichstraßen befinden sich wenige Grundstücke, sodass nur eine sehr geringe Anzahl an Abfallbehältern auf der anschließenden Planstraße abgestellt werden müssen. Vergleichbare Situationen mit kurzen Stichstraßen, in denen ebenfalls keine Aufstellflächen festgesetzt wurden, sind in den vergangenen Jahren in den Bebauungsplänen 107, 105, 93 B und 93 A entstanden, ohne dass hier Probleme auftraten.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung Nr. 6 überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird zum Teil gefolgt und die Planzeichenerklärung sowie die textliche Festsetzung zur Gebäudehöhe korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichenerklärung dahingehend angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>In Anbetracht der textlichen Festsetzung Nr. 14 rege ich an zu prüfen, ob auch die gesamten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagernd als öffentliche Grünfläche, und dann auch zeichnerisch, festgesetzt werden könnten/sollten, um auch klarstellend und zweifelsfrei zu verdeutlichen, dass die Umsetzung der Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 13 bis 15 sowie der zeichnerischen Festsetzung "Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" sichergestellt werden kann.</p> <p>Im Kapitel 1.1 der Begründung wird auf eine Tabelle zur Wohnbauflächenbedarfsanalyse als Anhang verwiesen. Der Anhang fehlt.</p> <p>In den Kapiteln 4.4, 5.2 und 6.0 der Begründung sowie im Kapitel 5.1.9 des Umweltberichts ist die Nennung des "WA5" zu entfernen, da es nach dem Planentwurf keine Festsetzung eines WA 5 mehr geben soll.</p> <p>Im Kapitel 5.8 der Begründung ist der Verweis nicht angepasst worden, es ist zu den Belangen der Wasserwirtschaft nun auf Kapitel 4.3 zu verweisen.</p> <p>Kapitel 6.0 der Begründung gibt die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 nicht ganz richtig wieder.</p> <p>Der letzte Satz im Kapitel 2.0 des Umweltberichts muss noch ergänzt werden, um einen Sinn zu ergeben.</p> <p>Der Umweltbericht enthält differierende Flächengrößen zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft in den Kapiteln 1.2 und 3.1.</p> <p>Die im Kapitel 5.1.8 des Umweltberichts benannte Festsetzung einer Gebäudehöhe von kleiner/gleich 7,00 m ist in der Planzeichnung nicht auffindbar.</p> <p>Meine untere Bauaufsichtsbehörde hat folgende Anregungen: Zur textlichen Festsetzung Nr. 3: Es sollte ergänzt werden, dass die festgesetzten zulässigen Höhen im Genehmigungsverfahren nachzuweisen und die jeweiligen unteren Höhenbezugspunkte bei der Gemeinde Rastede zu erfragen sind.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die textliche Festsetzung Nr. 14 überarbeitet wird, sodass sichergestellt werden kann, dass die Anlage eines Spielplatzes in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt werden kann.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und das Kapitel 1.1 dahingehend überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die entsprechenden Kapitel im Umweltbericht überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und das Kapitel 5.8 der Begründung überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und das Kapitel 6.0 der Begründung überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und das Kapitel 2.0 im Umweltbericht überarbeitet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Flächengrößen im Umweltbericht angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und das Kapitel 5.1.8. des Umweltberichtes korrigiert.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da als Rücklage eines Baugenehmigungsverfahrens der Bebauungsplan gilt und entsprechend die festgesetzten Höhen im Bebauungsplan im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Zur Planzeichnung: Die Wallheckenbreiten sind vollumfänglich mit zu vermaßen, da die Bau- grenzen ansonsten unbestimmt wären. Einige Wallheckenbreiten sind ver- maßt, jedoch nicht lesbar. Dies ist zu korrigieren.</p> <p>Meiner unteren Wasserbehörde liegt seit dem 12.12.2018 ein Entwässe- rungskonzept zur Abstimmung vor. Sie hat keine Anregungen zu dieser Pla- nung vorgebracht.</p> <p>Meine untere Naturschutzbehörde hat keine Anregungen zu dieser Planung mehr.</p> <p>Auch aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken mehr.</p> <p>Ebenso werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen mehr vorgebracht.</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung der Planunterlagen (Be- gründung und Umweltbericht) wurde absprachegemäß nicht vorgenom- men.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung dahingehend überprüft.</p> <p>Die nebenstehend genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</p>	
<p>Aus allgemein landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 dann keine Bedenken, wenn gewährleistet wird, dass sich die externen Kompensationsmaßnahmen nicht nachteilig auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auswirken werden.</p>	<p>In den vorliegenden Planunterlagen wurde bereits darauf hingewiesen, dass das verbleibende Kompensationsflächendefizit innerhalb des beste- henden Flächenpools der Gemeinde Rastede kompensiert wird. Die hierin umzusetzenden Maßnahmen, die u. a. eine extensive Grünlandnutzung be- inhalten, wurden im Vorfeld mit der zuständigen unteren Naturschutzbe- hörde des Landkreises Ammerland und den Flächeneigentümern abge- stimmt. Nachteilige Entwicklungen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind demnach nicht zu erwarten.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Postfach 24 43 26014 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanungen liegt östlich der Kreisstraße K 143 "Butjadinger Straße" außerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanungen dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohngebieten. Das Plangebiet soll über einen neuen Gemeindestraßenanschluss direkt an die K 143 angebunden werden. Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 143 unmittelbar betroffen.</p> <p>Die NLStBV-OL hatte mit Datum vom 04.10.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den o. g. Bauleitplanungen Stellung genommen. Eine Abwägung der Gemeinde Rastede liegt vor. Die in meiner Stellungnahme gegebenen Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Entwurf der o. g. Bauleitplanungen zum Teil berücksichtigt. Die Stellungnahme hat, soweit sachlich noch zutreffend, weiterhin Bestand.</p> <p>1. Die geplanten Ausbaumaßnahmen im Zuge der K 143 sowie der neue Gemeindestraßenanschluss sind in Form von Verkehrsflächen in den Geltungsbereich o. g. Bauleitplanungen übernommen worden. Ob die dargestellten Verkehrsflächen ausreichend sind, lässt sich anhand der vorliegenden Unterlagen nicht verlässlich beurteilen. Damit in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ein abgestimmter Entwurf der Straßenraumgestaltung der K 143 sowie der neuen Einmündung berücksichtigt werden können, ist der NLStBV-OL für diese Maßnahmen ein Entwurf gemäß den RAST 06 zur Überprüfung vorzulegen. Die planungsrechtliche Absicherung ist von der Gemeinde durchzuführen.</p> <p>2. Für die geplanten Ausbaumaßnahmen im Zuge der K 143 sowie den neuen Gemeindestraßenanschluss ist vor Baubeginn der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG und der ODR zwischen der Gemeinde</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein endgültiger Entwurf wird auf Ebene der verbindlichen Ausbauplanung erstellt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Gemeinde Rastede sowie der Landkreis Ammerland werden rechtzeitig eine Vereinbarung abschließen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Rastede und dem Landkreis Ammerland erforderlich. Der NLStBV-OL ist hierfür eine Ausbauplanung zur Überprüfung vorzulegen, die dann anschließend Bestandteil der Vereinbarung wird. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung mit der NLStBV-OL einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditoren zu unterziehen. Sämtliche Kosten für die Maßnahmen sind von der Gemeinde zu übernehmen.</p> <p>3. In dem Einmündungsbereich der Planstraße in die K 143 sind die gemäß RAST 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. In dem Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder darf die Sicht in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m nicht versperrt werden. Ich bitte, die Sichtfelder in der Planzeichnung einzutragen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	<p>Der Anregung wird zum Teil gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung genommen. Da der endgültige Ausbau des Knotenpunktes innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche noch nicht feststeht, können noch keine konkreten Sichtdreiecke konstruiert werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>In unserem Schreiben vom 10.10.2018 - AP-LW-AWL/18/JW - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Moorriem - Ohmsteder Sielacht Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake</p>	
<p>Mit Schreiben vom 14.12.2018 haben Sie die Moorriem-Ohmsteder Sielacht in den v. g. Bauleitverfahren beteiligt. Zunächst möchten wir uns für die Fristverlängerung zur Abgabe unserer Stellungnahme bedanken.</p> <p>Seitens der Moorriem-Ohmsteder Sielacht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die v. g. Bauleitverfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme der Moorriem-Ohmsteder Sielacht wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung und des aufgestellten Oberflächenentwässerungsplanes melden wir allerdings Bedenken an. Das Plangebiet befindet sich im Verbandsgebiet der Moorriem-Ohmsteder Sielacht. Die Entwässerung soll nach derzeitigem Planungsstand über ein Gewässer des Entwässerungsverbandes Jade erfolgen.</p> <p>Wir verweisen diesbezüglich auf die am Dienstag, 29. Januar 2019 anberaumte Besprechung, bei der die Angelegenheit erörtert werden soll. Anschließend werden wir dazu abschließend eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme abgeben.</p>	
<p>EWE Netz GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede</p>	
<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrensvorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenaus-</p>	<p>Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>kunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsolaene-abrufen.</p>		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Bürger 1 (NABU Oldenburg Land e.V.):</p> <p>Zur 78. Flächennutzungsplanänderung und zur Aufstellung des Bebauungsplans 114 nimmt der NABU Oldenburger Land sowohl im eigenen Namen als auch im Namen des NABU-Landesverbands Niedersachsen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fristgemäß Stellung. Der NABU Oldenburger Land wird nach außen vertreten durch den Unterzeichnenden. Der Landesverband Niedersachsen des NABU wird vertreten durch den Vorsitzenden, Herrn Dr. Holger Buschmann.</p> <p>Beide o. g. Bauleitpläne in der jetzigen Form und Ausgestaltung werden von uns aus rechtlichen wie materiellen Gründen abgelehnt. Wir begründen dies im Folgenden, vorab mit einigen grundsätzlichen Anmerkungen zur momentanen Situation auf unserem Planeten und der in Rastede:</p> <p>Weltweit führende Wissenschaftler und die maßgeblichen Natur- und Umweltschutzverbände weisen seit nunmehr einigen Jahrzehnten auf die drohenden Gefahren des Klimawandels, des ungebremsten Natur- und Ressourcenverbrauchs sowie des weltweiten Artenschwunds hin. In diesen Zeiten muss endlich auch auf Ortsebene begriffen werden, dass es ein „weiter so“ nicht mehr geben kann. Am Beispiel des überall in der Öffentlichkeit diskutierten großen Insektensterbens und in dessen Gefolge auch die vielerorts erschrocken festgestellte Abnahme der auf die Insekten als Nahrungsgrundlage angewiesenen heimischen Brutvögel wird uns überdeutlich vor Augen geführt, welche verheerende Wirkung unser westliches Konsumverhalten, der ungebrochene Landverbrauch und die immer intensivere Landwirtschaft haben. Denn auch Wiesen und Äcker, die in Wohn- und Gewerbegebiete umgewandelt werden und unter Asphalt und Beton und naturfernen Gärten verschwinden, sind CO²-Speicher und wichtige Nahrungsquellen für unsere heimische Tierwelt. Wenn schon, wie jetzt überall auf der Welt geschehen, Schüler in der Unterrichtszeit (u. a. in Oldenburg, s. NWZ vom 19.01.2019) gegen die drohende Klimakatastrophe und für eine lebenswerte Zukunft demonstrieren, ist die Zeit gekommen, um den hemmungslosen Ressourcen-, Land- und Naturverbrauch unserer Generation zu hinterfragen und zu beenden.</p> <p>So „zieren“ im einstigen Luftkurort Rastede immer neue Wohn- und Gewerbegebiete die Peripherie. Wo heute noch eine reizvolle und abwechslungsreiche Landschaft das Auge erfreut, verstellen innerhalb weniger Monate</p>	<p>Die nebenstehend genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Straßen und Häuser den Blick. Die wunderschönen, abwechslungsreichen und geschützten Landschaftsformen des Oldenburg-Rasteder Geestrandes mit den großzügigen Parkanlagen und den sich im Osten anschließenden Hochmooren drohen ohne entsprechendes Umfeld viel an Bedeutung und Faszination zu verlieren. Kaum ist ein neues Baugebiet der Öffentlichkeit präsentiert worden, wird bereits über weitere Wohn- oder Gewerbegebiete bzw. -erweiterungen nachgedacht. Spekulativ bleibt, ob die Kongruenzsituation zu den Ammerländer Umlandgemeinden von Oldenburg bzw. der vorausseilende Gehorsam gegenüber hier ansässigen bzw. ansiedlungswilligen Firmen die treibende Kraft ist. Es wird weiter ohne Rücksicht auf Natur und Landschaft und ohne erkennbares Konzept geplant und gebaut. So werden nachfolgenden Generationen nicht nur die entstehenden Schuldenlasten aufgebürdet, sondern auch Perspektiven für eigene Ideen und Planungsnotwendigkeiten im warsten Sinne des Wortes verbaut.</p> <p>Nicht nur die Naturschützer vom NABU und anderen Natur- und Umweltschutzverbänden prangern seit vielen, vielen Jahren die ständige Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete in Rastede an (siehe dazu viele Beiträge unter https://nabu-rastede.de/landschaftsschutz). Auch die Öffentlichkeit gibt in vielen Kommentaren, Veröffentlichungen, Unterschriftenaktionen und zuletzt in einer Onlineaktion ihr Unverständnis über die Siedlungspolitik der Gemeinde ohne erkennbaren Erfolg Ausdruck. Offenbar gibt es auch im jetzigen Gemeinderat kein wirkliches Korrektiv, um den Expansionsbestrebungen der Verwaltung und des Bürgermeisters etwas entgegenzusetzen.</p> <p>Obwohl sicher keiner der Verantwortlichen an den mit viel Engagement und ebenso hohen Kosten aufgestellten Gemeindeentwicklungsplan 2000+ erinnert werden möchte, so steht er doch immer noch für die für Rastede festgelegten und vom Gemeinderat verabschiedeten Zielvorstellungen bezüglich der Gemeindeentwicklung für das neue Jahrtausend. Im nachfolgenden haben wir einen Auszug dieses Plans mit den die Flächennutzungsplanänderung betreffenden Passagen dargestellt:</p> <p>Auszug aus dem Gemeindeentwicklungsplan 2000+:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll unter Wahrung der schützens- und erhaltenswerten Naturräume und im Einklang mit der Freizeit- und Tourismusfunktion vorgenommen werden. - Die Siedlungskerne sollen sich von innen nach außen entwickeln (ÖPNV- und versorgungsorientiertes Siedlungswachstum) 		<p>Die Ausweisung weiterer Wohn- und Gewerbegebiete in Rastede sowie die derzeitige politische Situation im Gemeinderat ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> - Die Innenentwicklung soll forciert werden; hier gilt zu berücksichtigen, dass die Realisierungswahrscheinlichkeiten von Innenbereichslagen bei höchstens 30% liegen - Die künftige Entwicklung soll auch Veränderungen im Bestand bewirken; durch die gezielte Bereitstellung qualitätvoller Wohnungen für ältere Mitbewohner können Einfamilienhäuser frei werden und den Bedarf nach Neuausweisungen verringern. <p>Chancen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnbau-Verdichtung: Schließung von Lücken, Verdichtung von Schwerpunkten - Maßvolles Wachstum der Gemeinde - Verbesserte Pflege des Schlossparks <p>Risiken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zersiedelung der Landschaft/ zu schnelles Wachstum der Gemeinde - Nutzungskonflikte: Wohnen vs. Natur - Gefahr, Schlafstadt von Oldenburg zu werden <p>Entwicklungsziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung – einhergehend mit Arbeitsplatz-, Bevölkerungs- und Gewerbeentwicklung - Schlosspark in Größe und Funktion erhalten und pflegen - Parkumfeld nicht verbauen - Das Wohnumfeld attraktiv gestalten (eine gute Nahversorgung in allen Ortsteilen sicherstellen, die Attraktivität der Ortskerne für Bürger und Besucher steigern, durch den Erhalt der historischen Bausubstanz und die Integration entsprechend angepasster Architektur unverwechselbare Ortsbilder gestalten, die Verkehrsverbindungen und die -lenkung für alle Teilnehmer am privaten und öffentlichen Verkehr verbessern). -Auszugende- <p>Aus den oben beschriebenen Details des Rasteder Gemeindeentwicklungsplans ist unschwer herauszulesen, dass die Innenentwicklung Vorrang vor Neubaugebieten in schützenswerter Landschaft haben muss. Auf die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und den Schutz des Schlossparks wird darin besonderer Wert gelegt. Maßvolles Wachstum wird darin angemahnt. Es kann nicht ernsthaft bestritten werden, dass von</p>	<p>Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine entsprechende Wohnbauflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek erstellt, aus der der Bedarf für die Ausweisung des Baugebietes hervorgeht. Eine Innenentwicklung in Wahnbek ist nur noch auf ca. 10-15 Bauplätzen für Einfamilienhäusern auf Hintergrundstücken in der Schulstraße, Feldstraße und Hesterstraße möglich. Jedoch bedeutet es nicht, dass diese für Verdichtungsmöglichkeiten geeignet sind und dass die Gemeinde</p>
--	---

<p>maßvollem Wachstum mit den vielen neuen Wohn- und Gewerbe- und Industriegebieten in den letzten 20-30 Jahren keine Rede sein kann, sodass ein Moratorium die logische Schlussfolgerung sein muss! Im Interesse der Bürger Rastedes beantragen wir hiermit eine Untersuchung, welche (Folge-) Kosten für die Gemeinde durch das neue Baugebiet für</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kindergärten, Schulen - Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen - Kläranlagen, Kanalisation, Regenrückhaltebecken (auch für Unterlieger) - Straßen, -Beleuchtung (inkl. öff. Parkplätze, Sicherungspflicht) - ÖPNV (Haltestellen, Betrieb etc.) - Bau-/Betriebshof (z. B. Winterdienst etc.) - Wasserversorgung (z. B. Wasserbezugsrechte etc.) - Kommunale Gebäude (inkl. Feuerwehr etc.), Friedhöfe - Krankenhäuser, Altenhilfe und andere Sozialeinrichtungen - Erschließungskosten (10%-Anteil der Gemeinde inkl. Ausgleichsmaßnahmen und Pflege) <p>entstehen werden, sowohl bei den Investitionen als auch beim Betrieb bzw. der Unterhaltung. Die Untersuchung sollte die Kosten für die nächsten 10 Jahre unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in unserer Gemeinde prognostizieren.</p> <p>Bewertung der 78. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans 114: Vorweg möchten wir einen Grundsatz zitieren, der jeglicher Planung mit umweltrelevanten Auswirkungen vorangestellt sein muss: Die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eine Aufgabe, die sich unmittelbar aus dem Grundgesetz (Art. 20 a: "Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.") sowie dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1) ableitet und somit gleichermaßen den Naturschutz als auch den Städtebau und die Bauleitplanung betrifft.</p> <p>Aus den Erfahrungen mit den bisherigen von uns abgegebenen Stellungnahmen zu diversen ähnlichen Bauleitplanverfahren (u. a. in jüngerer Zeit „Südlich Schlosspark“, Göhlen) werden wir nur zu einigen Details des Umweltberichts Stellung beziehen.</p>	<p>Rastede hierauf zurückgreifen kann, da es sich meist um private Flächen handelt. Somit ist das Potential der Innenentwicklung und somit der Auffüllung von Baulücken in der Gemeinde Rastede ausgeschöpft, wodurch aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland auf Flächen außerhalb der Gemeinde Rastede zurückgegriffen werden müssen. Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, wird die Fläche des Plangebietes aufgrund seiner Vorprägung genutzt, um somit eine weitere Abrundung des bereits bestehenden Siedlungsbildes zu erzeugen. Um einem zu schnellem Wachstum entgegenzuwirken, soll das Baugebiet in Abschnitten vermarktet werden, sodass dieses erst über mehrere Jahre verteilt vollständig erschlossen wird. Die Ausweisung weiterer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Ferner sind auch die entstehenden (Folge-)Kosten der Gemeinde Rastede nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>Es hat sich ein jedes Mal gezeigt, dass die detailliert vorgetragenen Einwendungen zu den einzelnen Schutzgütern negiert bzw. kommentarlos „zur Kenntnis“ genommen wurden.</p> <p>Das mit der Planung beauftragte Planungsbüro bewertet die Eingaben sowohl der Träger öffentlicher Belange sowie die der Bürger im Auftrage der Verwaltung. Da nimmt es nicht wunder, wenn die der Planung entgegenstehenden Einwendungen gemäß dem vorgegebenen Auftrag der Gemeinde, das Vorhaben durch die vorgeschriebenen Beteiligungen zu bringen, letztlich zu Ungunsten der Einwender ausfällt und nur in randlichen bzw. das Vorhaben nicht gefährdenden Details angepasst wird.</p> <p>An der grundsätzlichen Ausrichtung oder gar der Aufgabe eines Vorhabens aufgrund der von allen Einwendern vorgetragenen Bedenken wurde bisher nie gerüttelt und ist wohl auch unter den derzeitigen Verhältnissen in Rat und Verwaltung auszuschließen. So werden die Öffentlichkeitsbeteiligungen zur Farce, sind reine Alibiveranstaltungen um den gesetzlichen Vorgaben zu genügen.</p> <p>Es macht so wenig Sinn, sich der zeitaufwendigen Mühe der Auseinandersetzung mit den planungsrelevanten Details der einzelnen Schutzgüter zu unterziehen. Wir beschränken uns daher auf wenige zentrale Schutzgüter:</p> <p>Schutzgut Landschaft</p> <p>Das Landschaftsbild Wahnbek/Ipweges wird im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung mit zahlreichen Wiesen und Äckern bestimmt. Darüber hinaus haben Wallhecken durch ihr ausgedehntes und vernetztes Vorkommen innerhalb des Plangebietes einen besonders prägenden Einfluss. Bei Begehungen durch das Planungsgebiet sind von jedem Punkt aus Wallhecken erkennbar. Diese wirken als optisch reizvolle Landschaftselemente, welche die Sicht auf bereits vorhandene Wohnhäuser verriegeln und somit trotz der leichten siedlungsbedingten Vorprägung des Bereichs ein harmonisches, für Wallhecken reiche Standorte typisches Landschaftsbild erzeugen.</p>	<p>Die Abwägungen weiterer Stellungnahmen außerhalb dieses Planverfahrens sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p> <p>Alle Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger werden sorgfältig bearbeitet und abgewogen. Wenn berechtigte Einwände gegen die Planung geäußert werden, werden diese auch entsprechend in der Planung berücksichtigt und eingearbeitet.</p> <p>Die Gemeinde Rastede und der Rat der Gemeinde sind bestrebt, im Sinne des Gemeinwohles zu entscheiden und alle Stellungnahmen der Bürger und Anwohner zu berücksichtigen. Wenn berechtigte Einwände gegen die Planung geäußert werden, werden diese auch entsprechend in der Planung berücksichtigt und eingearbeitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligungen sind keine reinen Alibiveranstaltungen, sondern dienen dazu, Einwände gegen die Planung zu äußern.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis gemacht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Umweltbericht wurde das im Plangebiet und der Umgebung vorkommende Landschaftsbild beschrieben und bewertet. Demnach wird das Landschaftsbild durch weitläufige Intensivgrünland- und intensiv genutzten Maisackerflächen geprägt. Ferner verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches und der Umgebung Heckenstrukturen unterschiedlicher Ausprägung, die das Plangebiet gliedern. Überwiegend handelt es sich hierbei um Strauch-Baum-Wallhecken und Strauch-Wallhecken. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich die Siedlungsstrukturen des Ortsteils Wahnbek/Ipwege. In nördliche und östliche Richtung grenzt die offene Landschaft an, die ähnlich wie im Plangebiet zum Großteil von landwirtschaftlichen Nutzflächen (überwiegend intensive genutzte Ackerflächen zum Maisanbau) eingenommen werden.</p>
--	---

<p>Durch die Realisierung der Planungen ist eine nahezu vollständige (spätere) Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern zu erwarten. Wiesen und viele strukturreiche Gehölzbestände werden vollkommen verlorengehen. Auch die für ein harmonisches Landschaftsbild besonders bedeutenden Wallhecken werden ihre Funktion als Landschaftselement nicht mehr wahrnehmen können. Durch Überplanung werden sie entweder zerstört oder im Falle einer Einbeziehung in das Wohngebiet nicht mehr als prägendes Landschaftselement erkennbar sein.</p> <p>Die Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen entlang des Wohngebietes, welche im Zuge der Bauleitplanung möglich sind, können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht kompensieren. Das Wohngebiet wird trotz Anlage von Grünanlagen für den Betrachter von außen deutlich erkennbar sein und keinerlei Assoziationen mehr mit einer typischen Wallheckenlandschaft wecken.</p> <p>Wallhecken Wallhecken prägen und gliedern die Ammerländer Landschaft wie kaum ein anderes natürliches Element. Sie sind zusätzlich nach § 22 NAGBNatSchG Absatz 3 als Landschaftsbestandteile gesetzlich geschützt. Die Wallheckenlandschaften Ammerlands haben einen besonderen, allgemein anerkannten kulturellen Wert. Besonders die Entwicklung der Rasteder Kulturlandschaft ist eng mit der Entstehung der hiesigen Wallheckenbestände verknüpft. Überregional bekannt ist die Region südlich Rastedes für sein weit verzweigtes, im Vergleich zu anderen Gebieten Deutschlands gut erhaltenes Wallheckennetzwerk. Dies macht die Wallhecken zu einem Stück Heimat und zu einem wichtigen Erkennungsmerkmal der Rasteder Kulturlandschaft. Die Zerstörung von Wallhecken führt somit nicht nur zu einem sehr erheblichen, unwiederbringlichen Verlust eines Teils der regionalen Kultur, sondern auch zu einem Verlust an Wiedererkennungswert für den Kulturraum Rastede. Die Wallhecken sind über Jahrhunderte gewachsene, mit der Entwicklung der lokalen Landwirtschaft eng verknüpfte Landschafts-</p>	<p>Wie bereits im Umweltbericht beschrieben wurde, handelt es sich bei dem Plangebiet und seiner Umgebung um keinen unbeeinträchtigten Raum. Der Landschaftsraum ist in der Gesamtheit durch unterschiedlichste Strukturen vorbelastet. Darunter fallen angrenzende großflächige bebaute Bereiche, Siedlungsstrukturen im Plangebiet und der Umgebung und Straßen (Butjadinger Straße, Feldstraße). Zudem wird durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches als auch die im Bebauungsplan Nr. 114 getroffenen Flächenfestsetzungen ein Großteil der bestehenden Gehölzstrukturen erhalten als auch neue Gehölzstrukturen angelegt. Ferner werden gemäß der ortsüblichen Höhenentwicklung baulicher Anlagen, entsprechend der jeweiligen Baugebiete, maximal zulässige Firsthöhen von $\leq 9,50$ m festgesetzt, die weitergehenden Beeinträchtigungen in das Schutzgut Landschaft entgegenwirken. Es wird von daher an der im Umweltbericht enthaltenen Bewertung, in diesem Fall von weniger erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, festgehalten. Zudem wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die für übrigen Schutzgüter (u. a. Schutzgut Pflanzen, Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Wallhecken)) zu berücksichtigenden Kompensationsmaßnahmen auch immer eine Verbesserung des Landschaftsbildes mit sich bringen.</p> <p>Die nebenstehend genannten Hinweise zu den Wallhecken werden zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Umweltbericht wurde auf die im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befindlichen Wallhecken und deren Schutzstatus gem. § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil hinlänglich hingewiesen. Die durch den Bebauungsplan Nr. 114 vorbereiteten Eingriffe in die bestehenden Wallhecken als auch die notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurden im Umweltbericht hinlänglich dargestellt und bewertet.</p>
--	--

<p>selemente. In ihrer ursprünglichen Funktion als Einfriedung und Flurbegrenzung spiegelt das Vorkommen von Wallhecken die zum Teil über Jahrtausende entwickelten Nutzungs- und Besitzverhältnisse wieder. Die Zerstörung von Wallhecken führt somit zwangsläufig auch zu einem Verlust in ihrer Funktion als sichtbares Archiv historischer Landnutzungsverhältnisse.</p> <p>Sanierungsmaßnahmen an bereits bestehenden Wallhecken als Kompensationsmaßnahme können den Verlust von Wallhecken als Kulturgut nicht ausgleichen, da die reine Substanz an verlorengegangener Wallhecke dadurch nicht wiederhergestellt wird und es zu einem Nettoverlust an Wallhecken kommt.</p> <p>Die Errichtung von neuen Wallkörpern an andern Orten als Ausgleich für die zerstörten Wallhecken kann nicht ihre Funktion als Kulturgut kompensieren. Die Errichtung neuer Wallkörper an wallheckenfremden Standorten führt zur Entwicklung einer Wallheckenlandschaft, die völlig losgelöst und unabhängig von den ursprünglichen Besitz- und Landnutzungsverhältnissen ist. Da der kulturelle Wert der Wallhecken gerade darin liegt, dass sie die Entwicklung, Geschichte und Art der Landnutzung dokumentieren, haben neue Wallkörper kulturgeschichtlich keinerlei Bedeutung und können zerstörte Wallhecken in ihrer Funktion als Kulturgut nicht kompensieren.</p> <p>Da die erheblichste Umwelteinwirkung auf das Schutzgut Kultur dessen Zerstörung ist, ist der geplante Eingriff in diesen besonders wertvollen Le-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensation der verlorengehenden Wallhecken wird im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland gesichert. In Zusammenarbeit mit der Naturschutzstiftung Ammerland werden die Wallhecken im Ammerland regelmäßig gepflegt. Die Pflege umfasst das Aufsetzen und Bepflanzen der degradierten Wallhecken. Von Seiten der zuständigen Naturschutzbehörde wird es daher als sinnvoll angesehen, Wallhecken zu sanieren, um die dazugehörige Kulturlandschaft zu erhalten. Zudem ist das Verhältnis der neu anzulegenden Wallhecken gleich bzw. sogar höher als der reine Verlust an Wallhecken (Kompensationsverhältnis 1:1 bzw. 1:2), so dass ein Nettoverlust an diesen Strukturelementen nicht gesehen wird.</p> <p>Unabhängig von der Sanierung degradierter Wallhecken werden über die Naturschutzstiftung des Landkreises neue Wallhecken angelegt. Dies erfolgt in Bereichen, die an sich bereits durch Wallhecken geprägt sind, so dass keine wallheckenfremden Standorte in Anspruch genommen werden. Eine Neuanlage in der heutigen Zeit ist nachvollziehbar nicht gleichzusetzen mit einer in früherer Zeit geschaffenen notwendigen Begrenzung von Flächen. Da es sich allerdings um Ersatzmaßnahmen gem. § 15 BNatSchG handelt, sind die im Bebauungsplan Nr. 114 beschriebenen Maßnahmen zur Wallheckenkompensation auch für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als ausreichend anzusehen, da eine Beeinträchtigung ersetzt ist, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Dies ist über die in den vorhandenen Planunterlagen enthaltenden Maßnahmen der Fall.</p> <p>Gemäß den oben dargestellten Ausführungen wird an der Einstufung der Umweltauswirkungen als „erheblich“ bzw. „weniger erheblich“ festgehalten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass erhaltenswerte Elemente im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsansatzes erhalten bleiben, so dass die</p>
---	--

<p>bensraum für Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild in dieser Größenordnung auch mit der höchsten negativen Beurteilungsstufe als sehr erheblich zu bewerten und daher unzulässig.</p> <p>Zum Schutz aller Wallhecken, deren Zerstörung nicht durch die Planungsmaßnahmen vorbereitet wird, sollen unmittelbar angrenzend 3 m breite Wallheckenschutzstreifen gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzt werden. Innerhalb dieses Bereichs sollen Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sein. Diese Schutzstreifen sind für den Wallheckenschutz nutzlos, da sie gravierende Beeinträchtigungen der Wallhecken nicht verhindern können. Belegt wird dies durch vorgenommene Begehungen in bereits bestehende Wohnbaugebiete. Hier zeigt sich deutlich, dass die geschützten Wallhecken bereits wenige Jahre nach Fertigstellung der Wohnhäuser starke Beeinträchtigungen aufweisen. Trotz der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind folgende Schäden an den Wallhecken zu erkennen und können anhand von Fotos nachgewiesen werden: Anlegen von Zäunen auf den Wallhecken, Trittschäden durch bewusst angelegte Wege oder Trittpfade durch die Wallhecken zu den jeweiligen Privatgärten, Auflegen von Planen auf den Wallkörper zur Unterdrückung des standorttypischen Bewuchses, Bepflanzung mit standortfremden Pflanzen sowie die Ablagerungen von Gartenabfällen. Alle oben genannten Handlungen verstoßen gegen § 22 NAGBNatSchG Abs. 3, da sie das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen und sind demzufolge verboten.</p> <p>Durch den Bebauungsplan 114 wird also ein Verstoß gegen § 22 NAGBNatSchG Abs. 3 planerisch vorbereitet. Alternative, nachweisbar wirksame Maßnahmen zum Wallheckenschutz sind aufzuzeigen und in den Bebauungsplan aufzunehmen. Falls dies nicht möglich ist, sind alle Wallheckenbestände für die durch ihre angrenzende Lage an Wohngrundstücken eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist, gemäß §15 BNatSchG Absatz 2 vollständig zu kompensieren, umso die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen.</p> <p>Zusammenfassend ist also festzustellen, dass die Landschaftselemente Wiesen und Wallhecken, die das Planungsgebiet besonders prägen, weitgehend verlorengehen und in ihrer Größe und Vielfalt nicht kompensiert werden können. Wallhecken werden teilweise in die Bauleitplanung einbezogen, verlieren aber völlig ihre Funktion als Landschaftselement. Das</p>	<p>Relation zu Planungen, die solche Elemente nicht bewahren können (und damit sehr erhebliche Umweltauswirkungen aus gutachterlicher Sicht bewirken) bestehen bleibt. Eine Unzulässigkeit der Planung wird nicht gesehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, wobei darauf hingewiesen wird, dass die in den vorliegenden Planunterlagen enthaltenden besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine Breite von 5,00 m aufweisen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der vorhandene Gehölzbestand auf den bestehenden Wallhecken im größtmöglichen Umfang über die getroffenen Flächenfestsetzung als Grünflächen sowie überlagernder Festsetzung als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. In den vorliegenden Planunterlagen wurde in diesem Zusammenhang ferner darauf hingewiesen, dass der Wallheckenschutzstatus verloren geht und hierfür Kompensationsmaßnahmen über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland nachzuweisen sind. Die gem. § 15 Abs. 2 unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden über Ersatzmaßnahmen (Wallheckenneuanlage und wallheckenfördernde Maßnahmen) ausgeglichen, so dass es sich um einen rechtmäßigen Eingriff handelt.</p> <p>Die Hinweise werden mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für die Wallheckenbereiche, die vollständig überplant werden, ein Kompensationsverhältnis von 1:2 berücksichtigt wurde. Für die übrigen Wallhecken wurden Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 angesetzt. Somit findet eine vollständige Kompensation dieser statt. Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen sind wirksam und erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine vollständige Kompensation der ermittelten Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter, so dass keine erhebli-</p>
---	---

<p>Landschaftsbild wird sich vollständig von einer fürs Ammerland typischen Wallheckenlandschaft zu einem reinen Neubaugebiet ändern. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind deshalb als sehr erheblich einzustufen.</p> <p>Zusammengefasste Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft Den vorgenommenen Bewertungen kann nicht gefolgt werden. So werden die Beeinträchtigungen für die Bewohner (Schutzgut Mensch) der näheren Umgebung durch zusätzlichen Verkehr, durch zusätzliche Belastungen mit Abgasen, Lärm und extrem verändertem Landschaftsbild erheblich sein. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser werden als sehr erheblich und auf Luft (Abgase) und lokalem Klima (durch Bodenversiegelung) als erheblich eingestuft. Die Umweltbilanz verschlechtert sich im örtlichen Bereich dadurch so tiefgreifend, dass eine Verwirklichung der Planung unverantwortlich ist.</p> <p>Die mit der Planung gefundene Standortwahl in Ipwege/Wahnbek wird vehement abgelehnt. Zugleich würde neben den vielen anderen derzeit laufenden Bauleitplanungen ein weiterer nicht zu ersetzender Lebensraum für Flora und Fauna verlorengehen. Aus der Sicht des NABU sind derart gravierende Umweltauswirkungen für Menschen, Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Luft und Wasser festzustellen, dass eine Verwirklichung der Planung in der vorgesehenen Form unververtretbar ist.</p>	<p>chen Umweltauswirkungen verbleiben. An der Einstufung der im vorliegenden Umweltbericht enthaltenen Umweltauswirkungen wird gemäß den oben genannten Begründungen festgehalten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die prognostizierten Umweltauswirkungen auf die nebenstehenden Schutzgüter bleiben wie bereits beschrieben, bestehen. Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Bebauung der im Plangebiet vorhandenen freien Landschaft eine Verminderung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion und einen gewissen verminderten Erholungswert. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde geprüft, dass es zu keinen Verkehrsproblemen im Umfeld des Bebauungsplanes kommt. Die Erstellung von Lärmgutachten war nicht erforderlich, da der Gemeinde Rastede prognostische Daten zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) im Jahre 2030 für die Butjadinger Straße vorliegen, aus denen hervorgeht, dass es zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen im Umfeld des Bebauungsplanes kommt. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima werden weiterhin aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen als auch der geplanten Wohnnutzung als nicht erheblich eingestuft. Eine Unverantwortlichkeit der Planung wird nicht gesehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Standortwahl und Dimensionierung der geplanten Bauleitplanungen wurde hinlänglich in den vorliegenden Planunterlagen dargestellt, aus denen unter anderem hervorgeht, dass das Potential der Innenentwicklung der Gemeinde Rastede und somit der Auffüllung von Baulücken in der Gemeinde Rastede ausgeschöpft ist, wodurch aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland auf Flächen außerhalb der Gemeinde Rastede zurückgegriffen werden müssen. Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, wird die Fläche des Plangebietes aufgrund seiner Vorprägung genutzt, um somit eine weitere Abrundung des bereits bestehenden Siedlungsbildes zu erzeugen. Die Umweltauswirkungen sind im zugehörigen Umweltbericht umfassend abgearbeitet und bewertet worden. Schutzgutbezogen wurden umfangreiche Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen formuliert. Darüber hinaus wurden für verbleibende Beeinträchtigungen entsprechende Kompensationsmaßnahmen beschrieben.</p>
---	--

<p>Schutzgut Tiere</p> <p>Fledermäuse sind in der Regel sehr ortstreu sowohl im Hinblick auf ihre Quartiere als auch auf die Jagdhabitats. Unkritisch bleibt dies im Zuge von Bauleitplanungen, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 BNatSchG). Diese Funktionen liegen im vorliegenden Fall nicht vor, weil der überwiegende Teil des Habitats von einer Bebauung betroffen ist und Ersatzflächen im räumlichen Zusammenhang nicht zur Verfügung stehen. Nach § 44(5) BNatSchG kann die Unzulässigkeit des Eingriffs gem. § 44 (1) BNatSchG dadurch abgewendet werden, wenn vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, festgesetzt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen lassen sich nach RUNGE 2010: 82 ff. definieren als Maßnahmen, die unmittelbar an der voraussichtlich betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ansetzen bzw. mit dieser räumlich-funktional verbunden sind und zeitlich so durchgeführt werden, dass sich die ökologische Funktion der von einem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nachweisbar oder mit einer hohen, objektiv belegbaren Wahrscheinlichkeit nicht gegenüber dem Voreingriffszustand verschlechtert.</p> <p>An vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind damit folgende Anforderungen zu stellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte, d.h. nach Eingriffsrealisierung muss die Fortpflanzungs- oder Ruhestätte unter Berücksichtigung der „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme“ mindestens die gleiche Ausdehnung und Qualität für die zu schützende Art aufweisen bzw. es darf nicht zur Minderung des Fortpflanzungserfolgs bzw. der Ruhemöglichkeiten des Individuums bzw. der Individuengemeinschaft der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kommen. - Lage im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte. Maßgeblich hierfür sind die im Einzelfall betroffenen Habitatstrukturen, das Raumnutzungsverhalten der betroffenen Arten und die Entwicklungspotenziale im räumlich-funktionalen Umfeld der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte. - Vollständige Wirksamkeit der Maßnahmen bereits zum Eingriffszeitpunkt und dauerhaft über den Eingriffszeitpunkt hinaus, so dass die Funktionalität der Stätte kontinuierlich gewährleistet wird. Unter Berücksichtigung der Erforderlichkeit einer ausreichend sicheren Erfolgsprognose sowie unter Praktikabilitäts Gesichtspunkten kann im Sinne eines Konventionsvorschla- 	<p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 nebst dazugehöriger 78. Flächennutzungsplanänderung wurden von der NWP Planungsgesellschaft mbH im Zeitraum von Februar bis September 2017 faunistische Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Bestandskartierungen wurden in den vorliegenden Planunterlagen hinlänglich beschrieben und bewertet. Unter Zugrundelegung dieser Daten und der getroffenen Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 114 wurden die Auswirkungen der Planung auf die vorkommenden Brutvögel und die Fledermäuse betrachtet und unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nach § 44 BNatSchG durchgeführt.</p> <p>Im Rahmen der durchgeführten Fledermauserfassungen konnten trotz intensiver Suche keine Quartiere nachgewiesen werden. Allerdings gibt es ein Quartiersverdacht einer Zwergfledermaus im Bereich des bestehenden Gehöfts im westlichen Plangebiet. Ein Gebäudeabriss ist derzeit nicht beabsichtigt oder geplant, so dass mit keinem Quartiersverlust zu rechnen ist und demnach auch keine Ausweichquartiere zu schaffen sind.</p> <p>Außerdem werden die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen größtenteils erhalten, so dass diese weiterhin für die Fledermausfauna zur Verfügung stehen und als Leitstrukturen genutzt werden können. Im östlichen Plangebiet (auf einer bislang intensiv als Maisacker genutzten Fläche) wird außerdem ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt und die umliegenden Flächenanteile als Extensivwiese hergerichtet, die beispielsweise den Fledermäusen als Jagdraum zur Verfügung steht und einen attraktiveren Lebensraum bietet, als es derzeit der Fall ist.</p> <p>Es kann aufgrund der Altersstruktur der vorhandenen Gehölze, dem Vorhandensein von Spechthöhlen und dem vorhandenen Gebäudebestand nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass diese den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, in dem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen oder Nischen an dem bestehenden Gebäudebestand zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden. Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige</p>
--	---

<p>ges davon ausgegangen werden, dass die zeitliche Eignung von Maßnahmen bei einer Entwicklungsdauer von bis zu 5 Jahren als sehr gut bis gut und bei einer Entwicklungsdauer zwischen 5 und 10 Jahren als mittel bis gering zu bewerten ist. Maßnahmen mit Entwicklungszeiten von mehr als 10 Jahren sind i.d.R. nicht als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Sie können aber ggf. ergänzend zur Unterstützung der langfristigen Maßnahmenwirksamkeit eingesetzt werden.</p> <p>- Ausreichende Sicherheit, dass die Maßnahmen tatsächlich wirksam sind. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen eine große, objektiv belegbare Erfolgsaussicht haben.</p> <p>Wir fordern daher, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang vor dem Beginn jedweder Ausführungen der Bauleitpläne durchzuführen und diese erst nach einer objektiven Erfolgskontrolle durch unabhängige Gutachter fortzusetzen.</p> <p>Wir verweisen in der Anlage auf eine gutachterliche Betrachtung der hiesigen Fledermauspopulationen und die sich daraus ergebenden Konsequenzen und unsere oben gemachten Aussagen. So bleibt in den Bestandsaufnahmen des Faunistischen Fachbeitrags offen, welche Art(en) neben den fünf festgestellten im Gebiet ihren Lebensraum haben. Außerdem bleibt ungeklärt, ob und wo sich in den potenziellen Höhlenbäumen tatsächlich Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen befinden.</p>	<p>Person auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Weitere stättenunabhängige Tötungen oder Beschädigungen von Individuen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden. Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.</p> <p>Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahme, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.</p> <p>Von Seiten der Fachbehörde wurden zu Umfang und Detaillierungsgrad der enthaltenen artenschutzrechtlichen Prüfung keine weiteren Hinweise vorgebracht. Aus Sicht der Gemeinde wurden die artenschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der Kartierungen wurde nach anerkannten Standardvorgaben unter Einbeziehung verschiedener Erfassungsmethoden (Ein- und Ausflugkontrollen, Transektkartierung mit Sichtbeobachtungen sowie Einsatz von Ultraschall-Detektoren und Batlogger, Einsatz von Horchkisten) durchgeführt. Das dabei festgestellte Spektrum der im Gebiet vorkommenden Fledermausarten ist im Fachgutachten dargelegt. Dabei ist es – wie seitens des NABU in der Anlage zur Stellungnahme ebenfalls dargelegt – gerade bei kurzen Rufsequenzen nicht immer möglich, jeden Kontakt bis auf Artenebene zu determinieren. Einige Arten sind infolge der geringen Detektionsreichweite bei Detektorkartierungen schwerer erfassbar. Diesen allgemein bekannten Einschränkungen unterliegen Detektorkartierungen jedoch regelmäßig; dennoch ist die Methodik anerkannt, um zu einer validen Einstufung der Fledermaus-Aktivitäten in einem Gebiet zu kommen. Mit den vorliegenden Daten konnten sowohl die Anforderungen der Eingriffsregelung hinsichtlich Vermeidung bzw. Minimierung sowie Kompensation von Beeinträchtigungen erfüllt als auch das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft werden.</p>
--	--

<p>Selbstverständlich ist eine Artbestimmung bei mit Bat-Detektoren nicht bestimmbar (Myotis-)Arten möglich. Wenn eine Bestimmung nicht ausreichend gesichert werden kann, bietet sich als Bestimmungshilfe der (natürlich aufwendigere) Fang der Fledermäuse mit Japannetzen an. Der Bezug auf die nicht veröffentlichten Roten Listen des NLWKN ist unzulässig. Somit gilt auch die Zwergfledermaus weiterhin als gefährdet. Wir fordern daher, die nicht geklärten Fledermausarten, wenn nicht auf andere Weise, in frequentierten Bereichen mit Japannetzen einzufangen und zu bestimmen sowie die potenziellen Höhlenbäume auf tatsächliche Fledermausquartiere hin zu untersuchen.</p> <p>Myotis unbestimmt (Myotis spec.) Gerade die Myotisart Wasserfledermaus lässt sich z. B. mit dem Bat-Detektor „Petterson D 200“ hervorragend im QCF-Frequenzbereich 42 - 45 kHz bestimmen. Hier wird es sich vermutlich um eine andere Art, möglicherweise um das hier vorkommende Braune Langohr (Plecotus auritus) handeln, dessen Rufe mit einem Detektor kaum zu erfassen sind.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet hat unverkennbar eine besondere Bedeutung für die hier vorkommenden Fledermausarten, sowohl als Sommerquartier/Wochenstube als auch als Nahrungshabitat. Durch die massive Bebauung und bei den heutigen artenarmen, mit exotischen Gehölzen ausgestatteten Gärten tritt ein fast vollständiger Ausfall der Nahrungssituation ein. Eine Überplanung dieses Gebiets scheidet demnach aus, weil sämtliche festgestellten Arten nach der Roten Liste Niedersachsen als stark gefährdet oder gefährdet eingestuft sind und der Lebensraum an anderer Stelle nicht reproduzierbar ist. Fledermäuse können nicht umgesiedelt, gar gefangen und an anderer, offenbar geeigneter, Stelle ausgesetzt werden, auch wenn das in der Vorstellung einiger Verantwortlicher wünschenswert wäre.</p>	<p>Ein Netzfang wird vorliegend nicht als geboten eingestuft, da weder größere Waldflächen durch die Planung betroffen sind noch spezielle Fragestellungen wie z.B. das Kollisionsrisiko an verkehrsreichen Straßen zu untersuchen ist. Für die im Rahmen der Bauleitplanung abwägungsrelevante Beurteilung des Gebietes als Fledermaus-Lebensraum ist die angewandte Methodik aussagefähig. Dabei wurde im Fachgutachten in die Bewertung mit eingestellt, dass ggf. weitere Arten als die bis auf Artniveau determinierbaren Arten das Gebiet als Jagdhabitat nutzen. Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts setzt die belastbare Sachverhaltsermittlung zur Beurteilung der Vorhabenswirkungen nicht zwingend eine lückenlose Ermittlung des Arteninventars voraus.</p> <p>Mit den vorliegenden Daten konnten sowohl die Anforderungen der Eingriffsregelung hinsichtlich Vermeidung bzw. Minimierung sowie Kompensation von Beeinträchtigungen erfüllt als auch das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft werden. Hierzu ist keine weitere Determination der vorkommenden Vertreter der Gattung Myotis erforderlich. Ein Bezug auf die nicht veröffentlichte Rote Liste des NLWKN wurde in den vorliegenden Planunterlagen einschließlich faunistischem Fachgutachten nicht vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Vorkommen der Wasserfledermaus im Gebiet ist aufgrund der Habitatstrukturen unwahrscheinlich. Wie im Fachgutachten dargelegt, handelt es sich bei den ermittelten Myotis-Kontakten wahrscheinlich um die Bart- oder Fransenfledermaus. Das Vorkommen des sehr leise rufenden Braunen Langohrs kann nicht ausgeschlossen werden. Aber auch in Bezug auf diese Art greifen die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.</p> <p>Nach dem vorliegenden faunistischem Gutachten ist dem Untersuchungsgebiet und damit auch dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse zuzuweisen. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung von Fledermäusen genutzter Nahrungs- / Jagdlebensraum verloren geht und hiermit erhebliche Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind. Unter Berücksichtigung der enthaltenen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen sowie den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 und den enthaltenen Kompensationsmaßnahmen können die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen mit ausgeglichen werden.</p>
---	--

<p>Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) Ein Verbotstatbestand liegt im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Mortalität). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können. Wie sich schon in den Baugebieten „Südlich Schlosspark“ gezeigt hat, werden Lärm- und Abgasemissionen durch Baufahrzeuge und Lkw-Verkehr praktisch über das ganze Jahr, ausgenommen bei schlechten oder winterlichen Wetterbedingungen, durchgeführt. Hier ist also durchaus damit zu rechnen, dass sich die Population der Arten mit Wochenstuben im Bereich des BPlans 93 A dramatisch verschlechtern werden, sodass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durchaus gegeben ist. Auch hieraus folgt, dass die Planung unzulässig und daher rechtswidrig ist.</p> <p>Brutvögel Ohne vertiefte Auseinandersetzung mit dem entsprechenden Fachbeitrag brütet mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit der Grünspecht in mehreren Exemplaren im Untersuchungsgebiet. Da er sich fast ausschließlich von Ameisen und ihrem Nachwuchs ernährt, fliegt der Grünspecht häufig in die umgebenden Frei-, insbesondere Grünflächen, um hier nach Nahrung zu suchen. Die Nahrungshabitate des überplanten Gebiets, das überwiegend aus Grünländereien besteht, würden für ihn nach einer Bebauung ausfallen - somit sein Bestand lokal als gefährdet einzustufen sein. Gem. Breuer (1994) ist folgendes anzumerken: 1994 sind die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ im Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994 erschienen. Diese Hinweise wurden 2006 fortgeschrieben. Die Fortschreibung enthält der Informationsdienst 1/2006. Die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nehmen hinsichtlich der in der Eingriffsregelung relevanten Arten Bezug auf die jeweils aktuellen Roten Listen. Zu beachten ist aber auch, dass spätestens seit 2007 neben</p>	<p>Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der Vorbelastungen nicht von einer Störung für die in diesem Areal vorkommenden Arten auszugehen, da sich im Geltungsbereich selbst keine konkreten Quartierhinweise ergaben. Es ist möglich, dass Sommerquartiere von Fledermäusen vorhanden sind, diese werden aber regelmäßig gewechselt. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.</p> <p>Nach den Wertungsstandards für Brutvogelerfassungen ergibt sich für ein Paar des Grünspechts ein Brutverdacht im Untersuchungsgebiet. Wie im Fachgutachten dargelegt ist, ist hier aufgrund der arttypischen Reviergröße plausibel, dass es sich trotz weiterer Brutzeitfeststellungen lediglich um ein Brutpaar handelt (anders als für den Buntspecht angenommen).</p> <p>Nach den in Niedersachsen anerkannten Bewertungsstandards für Brutvögel (Wilms et al. 1997, Behm & Krüger 2013, Quellenangaben siehe faunistisches Fachgutachten) sind Anzahl und Gefährdungsgrad der Brutvogelvorkommen bewertungsrelevante Kriterien. Wie im Fachgutachten dargelegt, lässt sich diese Methodik vorliegend aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht sachgerecht anwenden, weshalb eine verbal-argumentative Bewertung vorgenommen wurde. Neben den im Gebiet vorkommenden Rote Liste-Arten wurden dabei auch ökologisch anspruchsvolle, ungefährdete Arten wie der Grünspecht einbezogen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die festgestellten Brutplätze der gefährdeten Rauchschwalbe außerhalb des Plangeltungsbereichs lokalisiert waren, dass der</p>
--	--

<p>der Eingriffsregelung bei Eingriffen auch die Maßstäbe des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG beachtlich sind. Insofern sind z. B. alle europäischen Vogelarten und alle Anhang IV Arten der FFH-RL von Belang. Bei der Bewertung des überplanten Bereichs muss danach von „besonderer Bedeutung“ als Lebensraum für die Avifauna ausgegangen werden.</p> <p>Die besonders geschützten Arten Rauchschwalbe, Gartenrotschwanz und Grünspecht (Nds.Gefährdungsstufe 3) sowie die übrigen im Untersuchungsraum festgestellten Rote-Listen-Arten der Vorwarnstufe (Niedersachsen, z. T. Deutschland) Feldsperling, Haussperling, Mehlschwalbe, Grauschnäpper und Star, aber auch die im Bestand z. T. stark abnehmenden Vogelarten Sumpfrohrsänger, Star und Singdrossel lassen den Schluss zu, dass das Gebiet als herausragend für bedrohte Vogelarten anzusehen ist. Die vorgesehene großflächige Bebauung mit einhergehender Versiegelung der Freiflächen durch Straßen, Häuser und Versorgungseinrichtungen und dem durch die heutigen artenarmen Gärten bedingten Verlust der Brut- und Nahrungshabitate erscheint allein aus diesem Grunde unzulässig.</p> <p>- Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)</p> <p>Ein Verbotstatbestand liegt im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-) Habitate und Aktivitätsbereiche von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Mortalität). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können. Wie sich schon in den Baugebieten „Südlich Schlosspark“ gezeigt hat, werden Lärm- und Abgasemissionen durch Baufahrzeuge und Lkw-Verkehr</p>	<p>Gartenrotschwanz lediglich auf der Vorwarnliste geführt ist, dass der Grünspecht weder in Niedersachsen noch bundesweit als gefährdet eingestuft ist und dass die seitens des NABU angeführten Arten Feldsperling, Mehlschwalbe, Grauschnäpper und Sumpfrohrsänger im Gebiet nicht festgestellt wurden. Die getroffene Bewertung (geringe Bedeutung des Offenlandes, mittlere bis hohe Bedeutung der Gehölze) ist somit nachvollziehbar und wird deshalb beibehalten.</p> <p>Allein aus dem Vorkommen von Brutvögeln auf eine besondere Bedeutung eines Gebietes für die Avifauna zu schließen wäre nicht sachgerecht und würde den anerkannten Methodenstandards entgegenstehen. Dass alle europäischen Vogelarten artenschutzrechtlich beachtlich sind und somit durch die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt sind, bleibt davon unbenommen.</p> <p>Im Geltungsbereich wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten der Vorwarnliste sowie gefährdete Arten als Brutvogel (Brutnachweis, Brutverdacht) nachgewiesen. Lediglich für Star und Gartenrotschwanz wurden Brutverdachte im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze aufgenommen. Diese fanden allerdings im Bereich der an den Geltungsbereich angrenzenden Wallhecke statt, welche von der Planung nicht betroffen ist. Zudem wurden im Geltungsbereich bzw. im Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 weitere Brutreviere vom Star und vom Gartenrotschwanz festgestellt. Diese wurden in den vorliegenden Planunterlagen als Brutverdacht gewertet und artenschutzrechtlich geprüft.</p> <p>In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund des geplanten Vorhabens nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.</p> <p>Von erheblichen Störungen während der <u>Mauserzeit</u>, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.</p>
---	---

<p>praktisch über das ganze Jahr, ausgenommen bei schlechten oder winterlichen Wetterbedingungen, durchgeführt. Es ist eine Binsenweisheit, dass Brutvögel mit wenigen Ausnahmen ihre Nester jährlich erneuern, ihr Brutrevier aus dem Vorjahr finden sie jedoch zerstört vor. Insbesondere bei Höhlenbrütern wie Star, Gartenrotschwanz, Feldsperling, den Meisenarten und der Dohle ist die Suche nach geeigneten Höhlen (-bäumen) in unseren ausgeräumten Landschaften schwierig bis aussichtslos. Es liegt also statt des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, da es sich um die Vernichtung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten mindestens einer besonders geschützten Art, nämlich des Gartenrotschwanzes, handelt. Hier ist also durchaus damit zu rechnen, dass sich die Populationen der „störungsempfindlichen“ Arten Gartenrotschwanz, Star, Feldsperling, Heckenbraunelle und Singdrossel im Bereich des BPlans 114 dramatisch verschlechtern werden, sodass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durchaus gegeben ist. Auch hieraus folgt, dass die Planung unzulässig und daher rechtswidrig ist.</p>	<p>Weiterhin sind erhebliche Störungen während <u>Überwinterungs- und Wanderzeiten</u> auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits angrenzende bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände und Grünländer) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden. Hinsichtlich des Störungsverbot während der <u>Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit</u> ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die vorkommenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Untersuchungsgebiet festgestellten Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen westlich und südlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind. Im Übrigen werden durch die in den vorliegenden Planunterlagen aufgeführte und zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Arten baubedingte Tötungen von Individuen der Arten oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern vermieden. Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundenen Mortalität (Sterberate) auszuschließen ist. Die vorkommenden Arten im weiteren Untersuchungsgebiet und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit permanenten</p>
--	--

<p>- Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen Es muss Aufgabe eines Bebauungsplans sein, konkret und restriktiv festzulegen, welche Bäume erhalten werden müssen und wie ein naturnahes Regenrückhaltebecken auszusehen hat. Der Bebauungsplan ist insoweit zu ergänzen.</p> <p>- Kompensationsmaßnahmen Die erheblichen Eingriffe, die aus der Beseitigung und Überbauung von Teilhabitaten (Gehölzbestände, Weidegrünland) resultieren, sind bezüglich der Schutzgüter Fledermäuse und Brutvögel als erheblich einzustufen. Gleichwertige Jagdhabitats für Fledermäuse wird man in der näheren Umgebung allerdings nicht finden und auch die Extensivierung von Grünland ist in der heutigen Zeit angesichts der stark gestiegenen Pachtpreise und der Ressourcenknappheit eine Illusion. Heute werden auch kleinere, bisher unrentable Flächen (intensiv) bewirtschaftet. Der angestammte Lebensraum geht also unwiederbringlich verloren. Als ausreichend wird angesehen, vor Baumfällungen zu prüfen, ob Fledermausquartiere betroffen sein könnten und für die Brutvogelarten Star und Gartenrotschwanz je sechs Nistkästen aufzuhängen. Auf eine derart simple und zugleich dreiste Auslegung des § 15 (2) BNatSchG muss man erst einmal kommen. Es wird erst gar kein Versuch unternommen, Flächen für eine Kompensation zu benennen. Wir fordern daher, mindestens eine Kompensationsfläche konkret zu</p>	<p>Lebensstätten, wie bspw. Star, Rauchschnalbe, Haussperling, Grünspecht und Gartenrotschwanz gehören zur Ordnung der Sperlingsvögel (<i>Passeriformes</i>), die insgesamt als relativ unempfindlich gegenüber anthropogenen Störungen eingestuft werden. Die „Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr“ (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG 2010) ordnet die genannten Arten daher in die Gruppe der Arten mit schwacher Lärmempfindlichkeit bzw. in die Gruppe der Arten ein, bei denen Lärm keine Relevanz hat. Aufgrund ihrer Unempfindlichkeit gegenüber anthropogen verursachten Reizen ist eine erhebliche Beeinträchtigung, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der o. g. Arten einhergeht, nicht zu erwarten. Der Umweltbericht wird um diesen letztgenannten Sachverhalt ergänzt. Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG demzufolge nicht erfüllt wird.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus den vorliegenden Planunterlagen geht hervor, welche genauen Gehölzstrukturen zu erhalten sind und auch wie ein naturnahes Regenrückhaltebecken innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu gestalten ist. Die konkrete und abschließende Gestaltung des an dieser Stelle anzulegenden naturnahen Regenrückhaltebeckens ist auf Ebene des nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens festzulegen.</p> <p>Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 114 vorbereitet werden, werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben zur Eingriffsregelung im Flächenpool der Gemeinde Rastede kompensiert. Die hier umzusetzenden Maßnahmen inkl. Aufwertungspotenziale wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland abgestimmt. Seit Bestehen des Flächenpools der Gemeinde Rastede wurden Grünlandflächen extensiv bewirtschaftet als auch Gehölzanzpflanzungen angelegt. Die Kompensation der verlorengehenden Wallhecken wird im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland gesichert. Auf den Ersatzflächen, werden durch die o. g. Maßnahmen ebenfalls attraktive Bereiche für Fledermäuse geschaffen, so dass auch die erforderliche Kompensation für die verlorengehenden Jagdhabitats gesichert ist. Zusätzlich werden durch die umzusetzenden wallheckenfördernden Maßnahmen</p>
---	--

<p>benennen, damit eine Vergleichbarkeit mit den verlorengehenden Landschaftselementen überprüft werden kann.</p> <p>Im Ergebnis unserer Prüfungen bleibt festzustellen, dass aus den vielen geschilderten fehlerhaften Beurteilungen, rechtlichen Unzulänglichkeiten und Fehleinschätzungen als Konsequenz gefordert werden muss, die Planung in der derzeitigen Form aufzugeben und stattdessen die Innenentwicklung intensiver als bisher anzugehen.</p> <p>Anlage: Bewertung des faunistischen Gutachtens zur Erfassung von Fledermäusen aus Anlass der Aufstellung der 78. Flächennutzungsplanänderung „Nördlich Feldstraße“</p> <p>1. Einleitung</p> <p>1.1 Artenspezifische Lebensraumansprüche von Fledermäusen</p> <p>Fledermäuse sind als flugfähige und dadurch hochmobile Säugetiere in der Lage, verschiedenste Lebensräume zu nutzen. Die unterschiedlichen Sommer- und Winterquartiere sowie Jagdhabitats liegen zumeist räumlich mehr oder weniger weit voneinander entfernt und werden im Jahreszyklus zu bestimmten Zeiten aufgesucht. Diese funktionalen Beziehungen zwischen den einzelnen Lebensräumen gilt es für einen umfassenden Fledermausschutz zu berücksichtigen. Die Tagesquartiere von Fledermäusen sind keine konstante Größe, sondern werden bei fast allen Arten in gewissen Abständen gewechselt. Einen ausgeprägten Quartierwechsel zeigen wald-/baumhöhlenbewohnende Arten wie Bechsteinfledermaus (WOLZ 1986) oder auch den im Untersuchungsgebiet festgestellten Großen Abendsegler (KRONWITTER 1988). Das Quartiersystem wird bei vielen Arten durch die Ausbildung von Paarungsquartieren noch komplexer. Dies ist im Besonderen vom Großen Abendsegler bekannt, bei dem im Sommer und Frühherbst die fortpflanzungsaktiven Männchen Paarungsquartiere zumeist in Baumhöhlen besetzen. Vom Eingangsbereich der Höhle aus versuchen sie durch Werberufe Geschlechtspartner anzulocken (vgl. GEBHARD 1997). Solche Paarungsquartiere sind auch vom Kleinen Abendsegler, Zwergfledermaus (beide Arten auch in Rastede heimisch) und Rauhaufledermaus bekannt.</p>	<p>neue Leitstrukturen für die Fledermäuse geschaffen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Eine Kompensation der verlorengehenden Brutstätten erfolgt durch die vorgesehene Neuanpflanzung von Gehölzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 und durch die Neuanlage von Wallhecken außerhalb des Plangebietes. Zudem werden für die Arten Star und Gartenrotschwanz jeweils sechs Nisthilfen an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht.</p> <p>Die Umsetzung der Maßnahmen im o. g. Flächenpool ist seit Bestehen des Flächenpools zwischen den einzelnen Flächeneigentümern und der Gemeinde Rastede vertraglich geregelt.</p> <p>Unter Zugrundelegung o. g. Erläuterungen werden von Seiten der Gemeinde keine fehlerhaften Beurteilungen und / oder rechtlichen Unzulässigkeiten gesehen und damit an den Bauleitplanungen festgehalten.</p> <p>Die nebenstehend genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Die Zwergfledermaus grenzt regelrechte Paarungsterritorien durch Patrouillenflüge ab. Innerhalb eines solchen Territoriums liegt zumeist auch das Quartier (GERELL & LUNDBERG 1985, LUND-BERG 1990).</p> <p>1.2 Fledermäuse in der Landschaftsplanung Neben der Indikationsfunktion sind Fledermäuse auch aus artenschutzrechtlichen Aspekten in der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Gerade in der kommunalen Landschaftsplanung müssen Hinweise für die Eingriffsregelung, u.a. auch die für die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung erheblichen Informationen zusammengestellt werden. Von besonderer Bedeutung ist das Vorkommen von Tierarten, die nach bundesweit gültigen Verordnungen oder internationalen Abkommen geschützt sind (LOUIS 1992). Fledermäusen muss demnach eine hohe Bedeutung im Rahmen der Abwägung zugemessen werden, denn sie werden von allen artenschutzrelevanten Regelungen als höchst schutzbedürftig eingestuft (vgl. Tab. 1). Eine fehlerfreie Abwägung kann jedoch nur durchgeführt werden, wenn alle relevanten Tatsachen bekannt sind. Das bedeutet, dass alle im Rahmen eines Eingriffs in ihrer Funktion beeinträchtigten Flächen auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und in ihrer Bedeutung einzuschätzen sind. Auf diese Weise werden die Artenschutzbestimmungen nach § 20f BNatSchG in die Eingriffsregelung transportiert (LOUIS 1992).</p> <p>Tab. 1: Artenschutzrelevante Regelungen für die einheimischen Fledermausarten</p>		<p>Die nebenstehend genannten Hinweise werden mit Verweis auf die o. g. und den nachfolgenden Aussagen zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

Regelungswerk	Fledermausarten
Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung	<ul style="list-style-type: none"> • fast alle Arten werden in der höchsten Schutzkategorie, als „streng geschützte Arten“ eingestuft.
FFH-Richtlinie Anhang II (Entwicklung eines speziellen Schutzgebietsystems): Anhangs IV (Einführung eines strengen Schutzsystems):	<ul style="list-style-type: none"> • Große Hufeisennase • Kleine Hufeisennase • Großes Mausohr • Bechsteinfledermaus • Teichfledermaus • Wimperfledermaus • Mopsfledermaus • alle übrigen Fledermausarten.
Bonner Konvention (Erhaltung der wandernden wildlebenden Tierarten) mit dem Regionalabkommen zum Schutz der Fledermäuse in Europa	<ul style="list-style-type: none"> • alle einheimischen Arten (inhaltlicher Schwerpunkt sind jedoch die wandernden Arten).
Berner Konvention Anhang II (Erhalt der Lebensräume der Arten und Restriktionen für den Fang, Handel etc.): Anhang III (Allgemeiner Schutz, Regelungen zur Nutzung):	<ul style="list-style-type: none"> • alle Fledermausarten mit Ausnahme der Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>). • Zwergfledermaus

2. Bewertung des vorliegenden Gutachtens
 Neben den fünf im Fachbeitrag sicher festgestellten ist noch mit weiteren Fledermausarten im Untersuchungsgebiet zu rechnen. So konnte z.B. TAAKE (1992) bei Netzfängen in einem Waldgebiet neben den in einem Untersuchungsgebiet festgestellten Arten auch noch weitere Arten (Braunes Langohr, Große Bartfledermaus, Fransenfledermaus und Mausohr) fangen. Bis auf die letztgenannte sind diese Arten durch die Detektorarbeit weniger gut nachzuweisen. Beim Einsatz von Netzfängen (Japannetze) hätten weitere Arten möglicherweise auch im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden können. So ist z.B. anzunehmen, dass die im Raum Rastede relativ häufigen Arten Fransen- und Mückenfledermaus vorkommen und sogar die fast ausschließlich waldbewohnende Bechsteinfledermaus nicht ausgeschlossen werden kann (RAHMELmündlich, WOLZ 1986, FUHRMANN & GODMANN 1994).

Tab. 2: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten und der Erfolg der eingesetzten Methoden (Jagdhabitat=JH, Flugroute=FR, Quartier=Q und Wochenstube=WS).

Ein Netzfang wird vorliegend nicht als geboten eingestuft, wie vorstehend bereits dargelegt. Die angewandte Methodik ist hinreichend aussagefähig, eine lückenlose Ermittlung des Arteninventars ist zur Beurteilung des Gebietes als Fledermaus-Lebensraum nicht erforderlich. Dabei wurde im Fachgutachten in die Bewertung mit eingestellt, dass ggf. weitere Arten als die bis auf Artniveau determinierbaren Arten das Gebiet als Jagdhabitat nutzen. Bart- oder Fransenfledermaus sind im Gutachten als plausibel genannt für die nicht determinierbaren *Myotis*-Kontakte. Die Mückenfledermaus, die auf Artebene gut zu bestimmen ist, wurde nicht nachgewiesen. Das Vorkommen der Fransenfledermaus als Vertreter der Gattung *Myotis* ist möglich und im Gutachten benannt. Die Bechsteinfledermaus kommt im nordwestdeutschen Tiefland nicht vor (https://ffh-anhang4.bfn.de/fileadmin/AN4/documents/chiroptera/Myotis_bechsteinii_Verbr.pdf).

Methoden Arten	Feld- erfassung optisch und mit Detektor	Netzfang im Jagdgebiet	Kontrolle von Nistkästen (wenn vor- handen)	Kontrolle von Gebäude- quartieren	Öffentlich- keitsarbeit: Frage nach Quartieren	Quartier- suche mit dem Detek- tor
Anzahl der Exkursionen	7	-	-	-	-	7
Nyctaloid	JH	-	-	-	-	-
Großer/Klei- ner Abendseg- ler	JH	-	-	-	-	-
Myotisart	JH	-	-	-	-	-
Zwergfleder- maus	JH	-	-	-	-	-
Breitflügel- fleder- maus	JH	-	-	-	-	-
Arten	5	-	-	-	-	-

Ebenso dürften aufgrund der rel. geringen Untersuchungsintensität Quartiere entgangen sein. Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Eichen- und Buchen-Altbaumbestände in den randlichen Bereichen lassen bei intensiver Suche (Tagesbegehungen mit Fernglassuche sowie Netzfang) durchaus auf Quartierhöhlen schließen. Insgesamt stellt sich die Erfassung der Fledermäuse mittels Detektoren als ergiebig heraus. Sie muss jedoch durch weitere Methoden ergänzt werden (vgl. Tab. 2). Diese sind aus dem Fachbeitrag nicht ersichtlich, sodass von einer unzureichenden Erfassung ausgegangen werden muss.

In der folgenden Tabelle (Tab. 3) sind Handlungsstrategien zur Erstellung fledermauskundlicher Beiträge im Rahmen der Landschaftsplanung dargestellt. Sie beziehen sich auf die von BRINK-MANN et al. (1996) gegebenen Empfehlungen. Deren Ziel war es, einen Rahmen für die Festlegung von Mindestinhalten fledermauskundlicher Planungsbeiträge zu beschreiben. Damit sollte auch ein Beitrag zur Qualitätssicherung fledermauskundlicher Gutachten geleistet werden.

Dass zusätzliche Quartiere im Gebiet vorhanden sein können, wird in den vorliegenden Planunterlagen mit berücksichtigt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Ferner sind unmittelbar vor den Fällarbeiten die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf ein Fledermausvorkommen sowie auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten zu überprüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zudem ist eine lückenlose Überprüfung der Nutzung aller Spalten und Höhlen über den gesamten Jahreslauf durch ggf. nur einzelne Fledermäuse schlicht nicht möglich. Daher sind trotz des Fehlens konkreter Hinweise auf Baumquartiere entsprechende Vermeidungsmaßnahmen beschrieben und festgesetzt worden.

Die nebenstehend genannten Hinweise, die sich auf die Erfassungsmethodik der Fledermäuse beziehen, werden mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen.

Tab. 3: Effektivität der Methoden zur Erfassung der in Deutschland vorkommenden Fledermäuse (nach BRINKMANN et al. 1996, erweitert. Nicht berücksichtigt sind Weißrandfledermaus (GEBHARD 1997) und Langflügelfledermaus (HELVERSEN et al. 1987) mit aktuellen bzw. ehemaligen

Vorkommen nur im äußersten Südwesten Baden-Württembergs und Alpenfledermaus mit Vorkommen nur im Süden Bayerns (RICHARZ & LIMBRUNNER1992)). Die im Untersuchungsgebiet bisher festgestellten Arten sind rot, die möglicherweise entgangenen grün gekennzeichnet.

Art	Methode	Felderfassung optisch und mit Detektor	Netzfang vor Höhlen und Stollen	Netzfang im Jagdgebiet	Kontrolle von Höhlen und Stollen	Kontrolle von Nistkästen	Kontrolle von Gebäudquartieren	Öffentlichkeitsarbeit: Frage nach dem Quartier	Quartiersuche mit dem Detektor
Kleine Hufeisennase		+	o	o	+	-	+	+	o
Große Hufeisennase		+	o	o	+	-	+	+	o
Großes Mausohr		o	+	o	+	o	+	+	o
Teichfledermaus		+	+	o	+	o	o	o	+
Wasserfledermaus		+	+	+	+	+	o	o	+
Kleine Bartfledermaus		-	+	+	-	o	o	o	+
Große Bartfledermaus		-	+	+	-	+	o	o	+
Bartfledermaus		+	+	+	+	+	o	+	+
Fransenfledermaus		o	+	+	+	+	o	o	o
Bechsteinfledermaus		o	+	+	+	+	o	o	o
Wimperfledermaus		o	+	o	+	o	o	o	o
Großer Abendsegler		+	o	o	-	+	o	o	+
Kleiner Abendsegler		+	o	o	-	+	o	o	+
Rauhautfledermaus		+	o	o	-	+	o	o	+
Zwergfledermaus		+	o	+	-	o	o	+	+
Mückenfledermaus		+	o	+	-	o	o	+	+
'Pipistrellus'3		+	o	o	o	o	+	+	+
Braunes Langohr		-	+	+	+1	+	+	+	+
Graues Langohr		-	+	+	+1	o	+	+	+
'Langohr'		o	+	+	+	o	+	+	+
Mopsfledermaus		o	+	o	+	o	o	o	o
Breitflügel-fledermaus		+	o	o	o	-	+	+	+
Nordfledermaus		+	o	o	+	o	o	+	+

Zweifarbfliegermaus	+	o	o	o	o	o	o	o
+ = gut geeignet o = möglich - nicht anwendbar								
1 = gute Sichtbarkeit der Tiere erforderlich								
2 = zwei unterschiedliche Ruftypen (QCF-Teil bei ca. 45 oder 55 KHz), vermutlich zwei verschiedene Arten (BARRATT et al. 1995, JONES & PARIJS 1993).								
3 = Flughautfledermaus (Pipistrellus nathusii) und Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)								

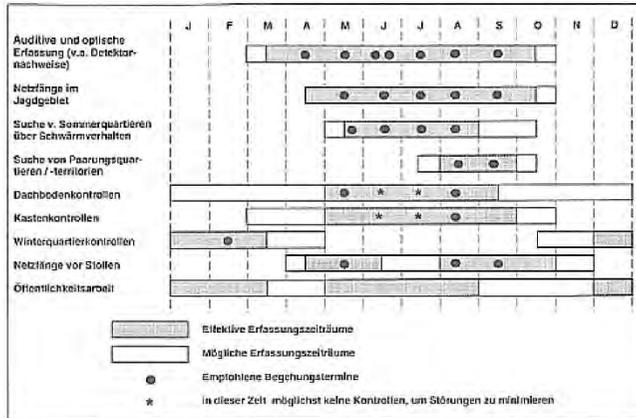


Abb. 2: Zeiträume für die Erfassung von Fledermäusen, differenziert für die jeweiligen Methoden.
(Nach BRINKMANN et al., 1996).

Die akustische Welt der Fledermäuse eröffnet sich erst durch die Benutzung von Batdetektoren, die die im Ultraschallbereich liegenden Ortungs- und Soziallaute für den Menschen hörbar machen. Mittlerweile ist es möglich, die Mehrzahl der einheimischen Arten mit dem Detektor zumindest in typischen Flugsituationen sicher zu bestimmen (LIMPENS & ROSCHEN 1995). Nah verwandte Arten mit ähnlichem Orientierungsverhalten, z.B. Große und Kleine Bartfledermaus und weitere Arten der Gattung Myotis können dagegen im Gelände nicht sicher bestimmt werden. Hinzu kommt, dass einige Arten ein Sonar von nur geringer Reichweite besitzen, so dass ihre Lautäußerungen nur aus wenigen Metern Entfernung im Detektor hörbar werden. Ihre Erfassbarkeit ist dadurch deutlich eingeschränkt.

Zur Erfassung der Fledermäuse eines Gebietes sollten Begehungen in regelmäßigen Abständen vom Frühjahr bis zum Herbst vorgenommen wer-

Wie vorstehend bereits ausgeführt, wird die zugrunde gelegte Methodik als ausreichend angesehen, um eine belastbare Erkenntnisgrundlage zur Be-

<p>den (Mindestanforderung April - September, vgl. Abb. 2). Dabei ist zu beachten, dass sich das Artenspektrum und die Funktion des Gebietes für die Fledermäuse im Jahresverlauf ändern kann. Winterquartiere können im Zeitraum von Oktober - April am sichersten festgestellt werden.</p> <p>Die Artbestimmung mit dem Batdetektor setzt eine sehr intensive Beschäftigung mit dieser Erfassungsmethode voraus. In der Regel ist eine mehrjährige Erfahrung Voraussetzung, um die Variabilität der Rufe kennenzulernen. Bei den Lautäußerungen handelt es sich - abgesehen von den artspezifischen Werberufen - nämlich um Ortungslaute, die in gleichen Flugsituationen beinahe verwandten Arten sehr ähnlich sein können. Für die allermeisten mit dem Detektor bestimmbaren Arten ist eine sichere Bestimmung nur möglich, wenn die Art über längere Zeit gehört und auch gleichzeitig gesehen wird (LIMPENS & ROSCHEN 1995). Häufig ist es aufgrund einer kurzen Rufsequenz nicht möglich, eine Artbestimmung vorzunehmen (vgl. auch die Diskussion bei AHLÉN 1981, 1993, KAPTEYN 1993, WEID & HELVERSEN 1987, ZINGG 1990 u.a).</p> <p>Eine Absicherung der Artbestimmung kann durch die Aufnahme der Rufsequenz und die anschließende Analyse mit Hilfe von Computerprogrammen erfolgen (vgl. z.B. PETERSSON 1993). Aber auch dieses Vorgehen erfordert umfangreiches Spezialwissen. Netzfänge müssen immer dann durchgeführt werden, wenn fliegende Fledermäuse nach optischen oder akustischen Kriterien nicht oder nicht sicher bestimmt werden können. Dies ist z.B. bei der überwiegenden Zahl der Arten der Gattung Myotis und den Langohren (Gattung Plecotus) im Jagdhabitat oder auf der Flugstraße der Fall. Ebenso lassen sich schwärmende Tiere vor Höhlen oder Stollen aufgrund der speziellen Flugsituation (enger Flugraum) in der Mehrzahl nicht im Detektor unterscheiden.</p> <p>Netzfänge im Jagdhabitat haben sich an solchen Orten als besonders effektiv erwiesen, wo verschiedene Fledermausarten konzentriert auftreten. So sind vor allem Gewässer im Wald oder in Waldnähe besonders attraktiv. Hier lassen sich neben den vermutlich in unmittelbarer Nachbarschaft jagenden Arten (z.B. Braunes Langohr, Bechsteinfledermaus) auch Jäger des freien Luftraumes (z.B. Kleinabendsegler) fangen. Neben der Attraktivität</p>	<p>urteilung der Planungswirkungen zu bieten. Auf Grundlage der Erfassungsdaten lassen sich Häufigkeit und Verteilung der Fledermaus-Vorkommen sowie deren Lebensräume beurteilen. Die Unwägbarkeiten hinsichtlich der unbestimmten Fledermaus-Kontakte und der zeitlichen Variabilität der Quartiersnutzung wurden in die Bewertung mit eingestellt.</p> <p>Mit den vorliegenden Daten konnten sowohl die Anforderungen der Eingriffsregelung hinsichtlich Vermeidung bzw. Minimierung sowie Kompensation von Beeinträchtigungen erfüllt als auch das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft werden.</p> <p>Die Erfassungen und die Auswertung der aufgenommenen Rufsequenzen wurden von langjährig erfahrenen Fachleuten durchgeführt.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt, wie vorstehend bereits näher dargelegt.</p>
--	---

<p>aufgrund hoher Beutetierdichtensuchen die Fledermäuse die Gewässer vermutlich auch zur Wasseraufnahme auf. Von den komplexen, im Jahresverlauf wechselnden Beziehungen zwischen den Teillebensräumen einer Fledermauspopulation lassen sich bei Kartierungen im Rahmen von Planungsverfahren sicherlich nur einige konkret nachweisen.</p> <p>3. Zusammenfassung Fledermäuse nutzen als hochmobile Säugetiere verschiedenste Lebensräume, wobei die unterschiedlichen Sommer- und Winterquartiere sowie Jagdhabitats räumlich mehr oder weniger weit voneinander entfernt liegen und im Jahreszyklus zu bestimmten Zeiten aufgesucht werden. Wechsel der Tagesquartiere sind dabei die Regel. Zur zweifelsfreien Bestimmung der unterschiedlichen Fledermausarten eines Untersuchungsraumes, ihrer Jagdgebiete, ihrer Tagesquartiere und der Weibchen-Wochenstuben sind in der Zeit von April bis Oktober regelmäßige Tages- (Suche nach Quartierhöhlen in älteren Bäumen mit dem Fernglas) wie auch Nachtbegehungen (insges. 15 - 20) mit Hilfe von Batdetektoren erforderlich. Mit diesem Hilfsges. lassen sich aber eine Reihe von Fledermausarten nicht oder nicht sicher bestimmen (Myotisarten). Für diese Arten bleibt zur zweifelsfreien Feststellung nur der Netzfang mit Japannetzen. Winterquartiere lassen sich erst in der Zeit von Mitte Oktober bis Ende April ausreichend sicher orten. Wegen der Komplexität der Lebensweise und der Lebensraumansprüche, auch innerhalb der Artengemeinschaft, ist es nach wissenschaftlichen Maßstäben daher unumgänglich, die Untersuchungen eines Gebietes über einen gesamten Jahreszyklus durchzuführen. So erweisen sich die rel. wenigen Sommerbegehungen wie im Fachbeitrag als nicht ausreichend, um ein exaktes Bild über ein Fledermaushabitat zu erlangen.</p>		<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt, wie vorstehend bereits näher dargelegt. Der vom NABU geforderte Aufwand geht noch über die Erfassungsstandards hinaus, die bei der Planung von Windparks oder Straßen einschlägig sind, bei denen die genauere Kenntnis der Flugaktivität zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Tötungsrisikos erforderlich ist.</p> <p>Wie vorstehend bereits näher dargelegt wurde, waren im Rahmen dieses Vorhabens keine Netzfänge und auch keine ganzjährige Untersuchung durchzuführen.</p>
<p>Bürger 2:</p>		
<p>Hiermit wende ich mich erneut mit einigen Fragen grundsätzlicher Art im Rahmen von Bauleitplanungen der Gemeinde Rastede an Sie.</p> <p>In den Begründungen zu dem aktuellen FPlan und BPlan in Ipwege führen Sie an, dass die Gemeinde in ihrer Funktion als sogenanntes Mittelzentrum für ein über den Eigenbedarf hinausgehendes Angebot an Wohnbauflächen Sorge zu tragen hat. Eine normative Quelle für diese Behauptung - sie wird seit vielen Jahren von Ihnen in etwa gleichlautend verwendet - führen Sie nicht aus. Leider konnte ich sie anderweitig nicht ausfindig machen. Ich bitte Sie daher um Aufklärung darüber, auf welcher gesetzgeberischen Grundlage diese Aussage beruht.</p>		<p>Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 1996 wird in Kapitel D1.6 Abschnitt 02 beschrieben, dass unter anderem alle Mittelzentren mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie unter anderem Rastede als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt werden. Weiter dazu wird auch beschrieben, dass unter anderem Rastede eine Entlastungs- und Ergänzungsaufgabe in Bezug auf die Mittelzentren Bad Zwischenahn bzw. Westerstede wahrnehmen soll.</p>

<p>Weiterhin führen Sie als eine Grundlage für diese erneute Ausweisung von Wohnbauflächen eine Bedarfsanalyse aus 2017 an. Den darin unterstellten Bevölkerungszuwachs für unsere Gemeinde von 4,7% bis zum Jahr 2030 kann ich ebenfalls nicht nachvollziehen. Es gibt von der NBank eine veröffentlichte Analyse für Niedersachsen zum Bevölkerungszuwachs 2013 - 2035, also über 22 Jahre. Darin wird für das Kreisgebiet Ammerland von einem Zuwachs von 118.865 auf 123.316 Einwohnern entsprechend 3,7% ausgegangen. Das ist ein deutlich geringerer Zuwachs (-1%-Punkt) über einen ca. doppelt langen Zeitraum als Sie ihn für unsere Gemeinde als Basis für die Wohnflächenbedarfsermittlung nehmen. Bitte erklären Sie mir unter Angabe fundierter Quellen diese erheblichen Abweichungen. Gegebenenfalls nehmen Sie eine Korrektur Ihrer Planungsgrundlagen vor.</p>		<p>Daraus lässt sich schließen, dass Rastede für ein über den Eigenbedarf hinausgehendes Angebot an Wohnbauflächen und auch Arbeitsstätten Sorge zu tragen hat. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die erstellte Wohnbauflächenbedarfsanalyse bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek zeigt, dass ein Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des berechneten Zuwachses der Bevölkerung besteht.</p> <p>Wie in der Wohnbauflächenbedarfsanalyse erkennbar, liegen der Gemeinde Rastede Prognosen der NBank aus dem Jahr 2016 vor, aus denen ein prozentualer Zuwachs von 4,7% bis zum Jahr 2030 hervorgeht. Der Gemeinde liegen zudem auch weitere Prognosen, wie der CIMA oder der Bertelsmannstiftung vor. Da diese jedoch auf die Jahre 2012 bzw. 2011 bezogen waren, wurde die Prognose der NBank aus dem Jahr 2016 als zuverlässige Quelle ausgewählt und davon ausgehend entsprechende Berechnungen speziell für die Ortschaft Wahnbek erstellt.</p>
<p>Bürger 3:</p>		
<p>Ausweislich der Bekanntmachung der Bauleitplanungen der Gemeinde Rastede hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 10.12.2018 den Entwürfen der Bauleitpläne „78. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 "Nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften" zugestimmt. Innerhalb der Frist vom 20.12.2018 bis einschließlich 21.01.2019 ist jedermann berechtigt, eine Stellungnahme abzugeben, die vom Rat der Gemeinde Rastede geprüft wird. Die Eheleute sind unmittelbar betroffen, da ihr Anwesen direkt an den zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Bereich Ipwege erfassten Bereich angrenzt.</p> <p>Bereits im Vorfeld haben die Eheleute darauf hingewiesen, dass es nachhaltige Probleme und Gefährdungspotenziale gibt aufgrund des Baumbestandes auf dem Wall entlang ihrer südlichen Grundstücksgrenze, sofern der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan so umgesetzt würde, wie es von der Gemeinde Rastede nun beabsichtigt ist.</p> <p>Bisher wurde der Baumbestand auf dem Wall entlang der südlichen Grundstücksgrenze von meinen Mandanten gepflegt, was allein deshalb möglich war, da sie befugt waren, den Baumbestand auch von dem jetzt betroffenen</p>		<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren wurde lediglich in Bezug der Sammelstellungnahme geäußert, dass die Eheleute gegen eine Bebauung sind. In Absprache mit der Gemeinde Rastede wurde bereits ein Streifen mit einer Breite von 5,0 m entlang des Walles zum Kauf angeboten, dieses jedoch abgelehnt.</p> <p>Der Geltungsbereich der 78. Flächennutzungsplanänderung, welcher identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 ist, grenzen</p>

<p>Grundstücksbereich zu begehen. Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes in der beabsichtigten Form und dem beabsichtigten Umfang erfolgen, wäre eine Begehung durch meine Mandanten in der geforderten Intensität nicht mehr möglich.</p> <p>Um in Ihrer Bewertung sicher zu gehen, haben die Eheleute die Braukmann GmbH & Co. KG um eine gutachterliche Stellungnahme gebeten. Aufgrund dessen ist folgendes von entscheidungserheblicher Bedeutung: Ausweislich der Stellungnahme vom 05.09.2018, welche in Kopie beigefügt wird, handelt es sich bei dem Wall um eine geschützte Wallhecke mit einem vor allen Dingen zu schützenden Baumbestand. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Buchen und Eichen mit einem Kronenradius von bis zu 15 m Richtung Süden, dem von der Gemeinde Rastede geplanten zukünftigen Baugebiet. Aufgrund des aktuell gegebenen freien Baumumfeldes weisen die Bäume gutachterlich eine hervorragende Vitalität auf.</p> <p>Der Gutachter kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass zum Schutz und Erhalt der Bäume es zwingend notwendig ist, den Bereich unter den Kronen zzgl. zwei Meter vor Verdichtung durch Befahren und vor Bodenauftrag oder Bodenabtrag zu schützen. Somit darf dort keine Veränderung insbesondere durch Versiegelung, Schnittgut/ Grünabfalllager oder einer Rasenfläche erfolgen.</p> <p>Konsequent kommt der Gutachter zu dem weiteren Ergebnis, dass ein Schutzstreifen von 17 Meter von der Grenze (ca. Wallmitte) bis zur bearbeiteten Fläche gesichert werden muss. Empfohlen wird, dass ein ca. 8 Meter breiter Streifen vom Wallfuß Richtung Süden als Unterhaltungstreifen für die Baumpflege frei bleibt.</p> <p>Von entscheidungserheblicher Bedeutung ist nun, dass es ohne einen solchen Streifen später für den Baumeigentümer, mithin den Eheleuten, nicht möglich sein wird, zum Beispiel ausgebrochene Kronenteile nach Stürmen, Bruchholz oder Totholz aus den Baumkronen über den Neubaugrundstücken zu entfernen und die Bäume verkehrssicher zu halten.</p> <p>Die erheblichen Bedenken gegen den geplanten Flächennutzungsplan haben die Eheleute der Gemeinde Rastede bereits mehrfach signalisiert und mitgeteilt. Um den Erhalt des Baumbestandes auf der südlichen Grundstücksgrenze zu erhalten und zu pflegen haben die Eheleute der Gemeinde Rastede angeboten, entlang ihrer südlichen Grundstücksgrenze einen</p>	<p>nicht an den Wallkörper an. Zwischen dem Wallfuß und der Geltungsbereichsgrenze besteht ein Abstand von ca. 4,0 m - 4,5 m.</p> <p>Nach den vorliegenden Daten befinden sich in dem betreffenden Abschnitt der Wallhecke von ca. 64 m Länge sechs Eichen mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m bis 1,0 m.</p> <p>Das Baufenster des angrenzenden Plangebietes ist so angelegt, dass, ausgehend von der Geltungsbereichsgrenze, 3 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen sind. In diesen 3 m sind Gebäude oder Gebäudeteile nicht zulässig (§ 23 (3) BauNVO).</p> <p>Zur Pflege der Wallhecke ist es nicht notwendig, einen ca. 8 m breiten Streifen vom Wallfuß Richtung Süden freizuhalten. Der Geltungsbereich ist, wie bereits weiter oben genannt, 4,0 m – 4,5 m vom Wallfuß entfernt, sodass dort keine Versiegelungen vorgenommen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieses Handlungsfeld ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird im privatrechtlichen Austausch mit der Gemeinde Rastede und den Eheleuten an anderer Stelle abschließend geklärt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren wurde lediglich in Bezug der Sammelstellungnahme geäußert, dass die Eheleute gegen eine Bebauung sind. In Absprache mit der Gemeinde Rastede wurde bereits ein Streifen mit einer Breite von 5,0 m entlang des Walles angeboten, dieses jedoch abgelehnt.</p>
--	---

<p>Grundstücksstreifen käuflich zu erwerben mit einer Breite von rund 15 bis 17 Metern. Mit Schreiben vom 08.10.2018 wurde dann mitgeteilt, dass der Erwerb der Fläche von der Gemeinde Rastede jedoch einer längeren Prüfung bedarf. Mit letztem Schreiben der Gemeinde Rastede vom 17.01.2019 wurde schließlich aufgrund einer Sachstandsanfrage mitgeteilt, dass die nochmalige Prüfung der Anfrage zu keinen Weiterungen hat führen können. So heißt es ausdrücklich, dass die meinen Mandanten bekannte Planung im nördlichen Bereich des Baugebietes eine Fläche für eine Kindertagesstätte vorsieht. Der genaue Platzbedarf könne für diese Einrichtung nicht beziffert werden.</p> <p>Meine Mandantschaft gibt nunmehr zu bedenken, dass gerade der Hinweis auf die Einrichtung einer Kindertagesstätte die Notwendigkeit begründet, dass der sich auf der Wallhecke befindlichen Baumbestands nachhaltig zu pflegen ist, damit zum Beispiel Totholz, Bruchholz, etc. kein Gefährdungspotenzial begründet, schon gar nicht im Hinblick auf die Kinder der beabsichtigten Kindertagesstätte. Als Eigentümer der Wallhecke und damit des Baumbestandes wäre der Eigentümer, mithin die Eheleute verpflichtet, entsprechend der ihnen obliegenden Verkehrssicherungspflicht den Baumbestand zu hegen und zu pflegen mit der Folge, dass ein Gefährdungspotenzial für die Kinder der geplanten Kindertagesstätte nicht entsteht, geradezu eliminiert ist.</p> <p>Es ist deshalb zwingend erforderlich, dass die vorstehenden Aspekte, wie sie auch in der Stellungnahme des Sachverständigen vom 05.09.2018 aufgeführt sind, bei der Bewertung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden, insbesondere aber das Anliegen meiner Mandantschaft, den Streifen neben ihrem Grundstück mit einer Breite von 15 Metern zu erwerben. Dies sollte bei der Beurteilung der Änderung des Flächennutzungsplanes nachhaltig Eingang finden.</p> <p>Anlage: Überprüfung des Baumbestandes auf dem Wall entlang der südlichen Grundstücksgrenze</p> <p>Bei dem Wall auf der südlichen Grundstücksgrenze handelt es sich um eine geschützte Wallhecke mit einem zu schützenden Baumbestand. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Buchen und Eichen mit einem Kronenradius von bis zu 15 m Richtung Süden, dem zukünftigen Baugebiet. Der Unterbewuchs besteht aus heimischen Gehölzen. Auf</p>	<p>Diese Problematik ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird im privatrechtlichen Austausch mit der Gemeinde Rastede und den Eheleuten an anderer Stelle abschließend geklärt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Trotz der Einwände hält die Gemeinde Rastede, vertreten durch den Gemeinderat, an der Entwicklung des Gebietes fest.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der durchgeführten Biotoptypenkartierung wurde diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 114 befindliche Wallhecke als Strauch-Baum-Wallhecke kartiert.</p>
---	--

<p>Grund des freien Baumumfeldes weisen die Bäume eine sehr gute Vitalität auf. Es ist ein üblicher Anteil an Totholz und Bruchholz in den Kronen vorhanden. Auf Grund des Baumalters sind Stockfäule und alte Stammschäden keine Beeinträchtigung.</p> <p>Zum Schutz und Erhalt der Bäume ist es zwingend notwendig, den Bereich unter den Kronen zuzüglich 2 m vor Verdichtung durch Befahren und vor Bodenauftrag oder Bodenabtrag zu schützen. Durch den seit Jahren vorhandenen Maisacker ist die Fläche sehr wasser- und luftdurchlässig, so dass sich die Baumwurzeln dort gut versorgen können. Aus diesem Grund darf dort keine Veränderung durch Versiegelung, Schnittgut/Grünabfalllager oder einer Rasenfläche erfolgen. Dies bedeutet, es muss ein Schutzstreifen von 17 von der Grenze (ca. Wallmitte) bis zur bearbeiteten Fläche gesichert werden. Dieser Schutzstreifen kann mit Gehölzen bepflanzt oder als Wiesenbereich mit 4 Grasschnitten im Jahr angelegt werden. Zu empfehlen ist, dass ein ca. 8m breiter Streifen vom Wallfuß Richtung Süden als Unterhaltungstreifen für die Baumpflege frei bleibt. So ist es möglich, die Bäume verkehrssicher zu halten. Ohne diesen freien Streifen ist es später für den Baumeigentümer nicht möglich ausgebrochene Kronenteile nach Stürmen, Bruchholz oder Totholz aus den Baumkronen über den Neubaugrundstücken zu entfernen und die Bäume somit verkehrssicher zu halten.</p> <p>Der Ortstermin fand am 05.09.2018 durch den Unterzeichner statt.</p>	<p>Nach den vorliegenden Daten befinden sich in dem betreffenden Abschnitt der Wallhecke von ca. 64 m Länge sechs Eichen mit einem Stammdurchmesser zwischen 0,3 m bis 1,0 m.</p> <p>Das Baufenster des angrenzenden Plangebietes ist so angelegt, dass, ausgehend von der Geltungsbereichsgrenze, 3 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen sind. In diesen 3 m sind Gebäude oder Gebäudeteile nicht zulässig (§ 23 (3) BauNVO). Ferner grenzt der Geltungsbereich der 78. Flächennutzungsplanänderung, welcher identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 ist, nicht an den Wallkörper an. Zwischen dem südlichen Wallfuß und der Geltungsbereichsgrenze besteht ein Abstand von ca. 4,0 m - 4,5 m. Die Pflege der Wallhecke ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird im privatrechtlichen Austausch mit der Gemeinde Rastede und den Eheleuten an anderer Stelle abschließend geklärt.</p>
<p>Bürger 4:</p>	
<p>Im Rahmen der Bauplanung zum neuen Wohngebiet nördlich der Feldstraße gab es mehrere Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung, wie z.B. Stellungnahmen zu den Bauentwürfen der Gemeinde einzureichen. Dies ergab in der letzten Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 03.12.2018 12 lediglich unter 20 Stellungnahmen mit ablehnenden Charakter. Wir beklagten bereits nach der Sitzung am 27.08.2018, dass dies zwar durch das BauGB rechtlich vorgesehene Beteiligungsverfahren ist, aber dennoch keine echte Bürgerbeteiligung darstellt, da die Vorhaben offensichtlich bereits festgelegt sind. Außerdem erreicht man durch eine Bekanntgabe auf der Homepage der Gemeinde Rastede nicht alle Bürger.</p> <p>Daher entschieden wir uns für eine offene Onlinepetition verbunden mit einem Wurfzettel, um allen Bürgern eine einfache Möglichkeit zu bieten, ihre Meinung zu äußern. Diese Petition übergeben wir Ihnen heute. Natürlich</p>	<p>Alle Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger werden sorgfältig bearbeitet und abgewogen. Die Bekanntgabe wird sowohl in der öffentlichen Tagesszeitung als auch auf der Homepage der Gemeinde Rastede veröffentlicht. Im Rahmen des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen besteht für die Bürger der Gemeinde Rastede ebenfalls die Möglichkeit, sich zu den Planungen zu äußern, jedoch wurde dieses nicht wahrgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus der Unterschriftenliste zur Petition ist nicht ersichtlich, aus welchen Gründen die Unterschreibenden</p>

<p>konnten wir auch nicht alle Bürger erreichen, um hier ein Quorum zu erreichen. Dennoch ist hier deutlich geworden, dass es sehr viel mehr Negativstimmen zu den Bauplanungen gibt, als sie durch das gängige Beteiligungsverfahren erfahren haben.</p> <p>Natürlich wollen wir weiterhin einen Stop der Bauplanung nördlich der Feldstraße und einen gemeinsamen nachhaltigen Neuansatz für das Wachstum in Wahnbek. Jedoch sehen auch wir hier mittlerweile die Chance auf einen Stop der ausufernden Bauvorhaben in der Gemeinde als sehr gering an.</p> <p>Wie mit Frau Triebe im Austausch zu diesem Thema besprochen, möchten wir nun unseren Alternativvorschlag zur Ansicht nachreichen. Wir hatten ausdrücklich darauf hingewiesen, dass wir erst nach der Ausschusssitzung vom 03.12.2018, auf der unsere Stellungnahmen besprochen wurden, einen Vorschlag einreichen. Jetzt haben sich ja einige Anpassungen zu Gunsten der Natur und Anwohner ergeben, sodass wir diese in unseren Vorschlag einarbeiten werden. Sehr gerne reichen wir Ihnen diesen Vorschlag im Januar 2019 nach.</p> <p>Wir bitten Sie, sich einen Moment Zeit zu nehmen und unser Anliegen und später unseren Alternativvorschlag zu prüfen.</p> <p>Ich/Wir sind gegen weitere Bauvorhaben in der Gemeinde Rastede <i>126 Unterschriften</i></p>		<p>das geplante Wohngebiet ablehnen. Wenn Einwände gegen die Bauleitplanung bestehen, müssten hier auch entsprechend fundierte Argumente vorgelegt werden. Insoweit kann eine inhaltliche Abwägung nicht erfolgen.</p> <p>Bei der Vermarktung der letzten Grundstücke der Gemeinde Rastede überstieg die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches. Die Gemeinde Rastede ist demnach bestrebt, bauwilligen Bürgern bezahlbares Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, um verschiedenen Wohnansprüchen gerecht zu werden und dem Problem des fehlenden Wohnraumangebotes zu begegnen. Des Weiteren spricht auch die erstellte Wohnbauflächenbedarfsanalyse für die Ausweisung des Baugebietes.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Alle eingegangenen Stellungnahmen der Bürger werden sorgfältig bearbeitet und abgewogen. Die Gemeinde Rastede begrüßt jeden Alternativvorschlag ihrer Bürger und wird diesen mit Sorgfalt überprüfen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bürger 5:</p>		
<p>Wie bereits im Brief von uns bezüglich der Petition vom 10.12.18 geschrieben, senden wir Ihnen im Anhang die angekündigten Änderungsvorschläge mit folgender Stellungnahme und Begründung. Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass die skizzierten Vorschläge mangels Fachkenntnis nicht einem fertigen Bebauungsplan entsprechen.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir die kürzlich beschlossenen Maßnahmen zum Erhalt der Natur.</p>		<p>Die nebenstehend genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Des Weiteren haben wir ergänzende Vorschläge ausgearbeitet, die die Interessen der Natur und sowohl der alten als auch der neuen Anwohner positiv entsprechen, ohne dabei die Anzahl der geplanten Grundstücke zu verringern.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch die Versetzung des Regenrückhaltebeckens wäre die Integration der zu erhaltenden Wallhecken und des Baumbestandes weiterhin gegeben und trotzdem kann die Zahl der Grundstücke erhalten bleiben. Außerdem ist die Integration der zu schützenden Bäume in den Alternativvorschlägen leichter umzusetzen und naturnäher. 2. Die Anordnung der größeren Grundstücke an die schon bestehenden Grundstücke der Feldstraße ist von uns extra so gewählt worden, damit auch da ein gewisser Abstand bestehen kann. Weiterhin sind die kleineren Grundstücke an den Flächen zum Erhalt der Natur angeordnet, damit auch diese Grundstücke attraktiver sind und ins Gesamtbild passen. 3. Durch die zentralere Lage des Regenrückhaltebeckens besteht für die Feuerwehr insgesamt ein besserer und schnellerer Zugang zum Löschwasser. 4. Tiefbauunternehmen bestätigten uns, dass es heutzutage kein Problem mehr darstellt ein Regenrückhaltebecken auch an anderer Stelle zu platzieren. Es besteht keine Notwendigkeit dafür den tiefsten Punkt eines Baugebietes zu wählen! 	<p>Aufgrund der Versetzung des Regenrückhaltebeckens wäre nicht gewährleistet, dass mit dem Erhalt der derzeitigen überplanten Wallhecke noch ausreichend Platz für die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens vorhanden wäre. Zusätzlich würde kein ausreichender Abstand zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im Osten des Plangebietes durch die Bebauung bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze geschaffen werden.</p> <p>Aufgrund der Anordnung der Grundstücke im Änderungsvorschlag 1 würden 3 Grundstücke verloren gehen, da diese mind. zur Hälfte über den Geltungsbereich hinausragen. Die größeren Grundstücke sind Privateigentum und stehen der Gemeinde Rastede nicht zur Verfügung, sodass eine Änderung, wie sie im Änderungsvorschlag 2 ist, nicht möglich wäre.</p> <p>Da das Speichervolumen nicht dauerhaft garantiert zur Verfügung steht, darf das Regenrückhaltebecken für die Berechnungen des Löschwassers nicht hinzugezogen werden. Ferner müsste das Regenrückhaltebecken nach unten abgedichtet werden, da sonst bei niedrigen Grundwasserständen davon ausgegangen werden kann, dass kein Dauerwasserpegel und somit auch kein Löschwasser vorhanden ist. Das Löschwasser wird im Baugebiet über Unterflurhydranten der Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt. Durch die Anordnung des Regenrückhaltebeckens mittig des Plangebietes entstehen des Weiteren unwirtschaftliche Erschließungen. Im Änderungsvorschlag 1 beispielsweise muss eine Verkehrsfläche geschaffen werden, die entlang der Fläche des Regenrückhaltebeckens verläuft und an der kein Gebäude angrenzt. Neben der Unwirtschaftlichkeit wäre es auch für die Optik des Landschaftsbildes nicht vorteilhaft. Ferner entstehen auch unnötige Stichstraßen, die durch die Gestaltung des jetzigen Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Lage des Regenrückhaltebeckens wurde aufgrund des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes gewählt, um einen besseren Übergang von der Natur zur Bebauung zu schaffen. Aus technischer Sicht ist es machbar, dass Regenrückhaltebecken auch an anderer Stelle zu erschließen, jedoch</p>
---	---

<p>5. Eine zentrale Lage der Fläche zum Erhalt der Natur gibt allen Anwohnern die gleiche Möglichkeit zur Nutzung, sowohl praktisch für einen Spaziergang, als auch optisch für den Ausblick. Vor Allem die Kindertagesstätte kann durch die kurzen Wege zum Regenrückhaltebecken und zum Spielplatz profitieren.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass unsere Stellungnahme entsprechend Gehör findet. Bitte teilen Sie uns mit inwieweit unsere Vorschläge in die Bauleitplanung einfließen.</p>	<p>macht es aus wirtschaftlicher Sicht keinen Sinn, da bei extremen Höhenunterschieden unter Umständen eine Pumpenanlage notwendig wäre, die bei Regenwasser nicht gewollt ist. Zusätzlich bekommen die Regenwasserkanäle größere Tiefenlagen, was unnötige Mehrkosten verursacht. Ferner muss auch berücksichtigt werden, dass das Regenrückhaltebecken ein technisches Bauwerk ist und das Volumen für die Rückhaltung nur oberhalb der Abflussebene aus dem Becken angesetzt werden kann. Wenn nun das Becken in höheres Gelände gelegt wird und die Abflussmenge über Gräben oder Leitungen zur Vorflut transportiert wird, entsteht ein zusätzlicher Höhenverlust. Dies hat zur Folge dass das Volumen auf einer größeren Fläche untergebracht werden muss, welches wiederum Flächenverlust und somit kleinere bzw. weniger Baugrundstücke zur Folge hätte, welches unwirtschaftlich ist. Die wirtschaftlichste Variante ist grundsätzlich mit dem Geländegefälle die Kanäle zu verlegen und am Ende das Becken anzuordnen. Des Weiteren sollte erwähnt werden, dass die natürliche Vorflut der Gräben ebenfalls so angeordnet ist und somit die Einleitstelle auch dort zu finden ist, welches kurze Wege und somit geringere Kosten bedeutet.</p> <p>Durch die Lage des Regenrückhaltebeckens inmitten des Plangebietes kann kein ausreichender Abstand zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im Osten des Plangebietes durch die Bebauung bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze geschaffen werden. Ferner entstehen, wie bereits vorherig genannt, unwirtschaftliche Erschließungen, die zum einem unnötige Fläche verbrauchen und zum anderem die Grundstücksgrößen beeinflussen könnten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle eingegangenen Stellungnahmen der Bürger werden sorgfältig bearbeitet und abgewogen.</p>
---	--



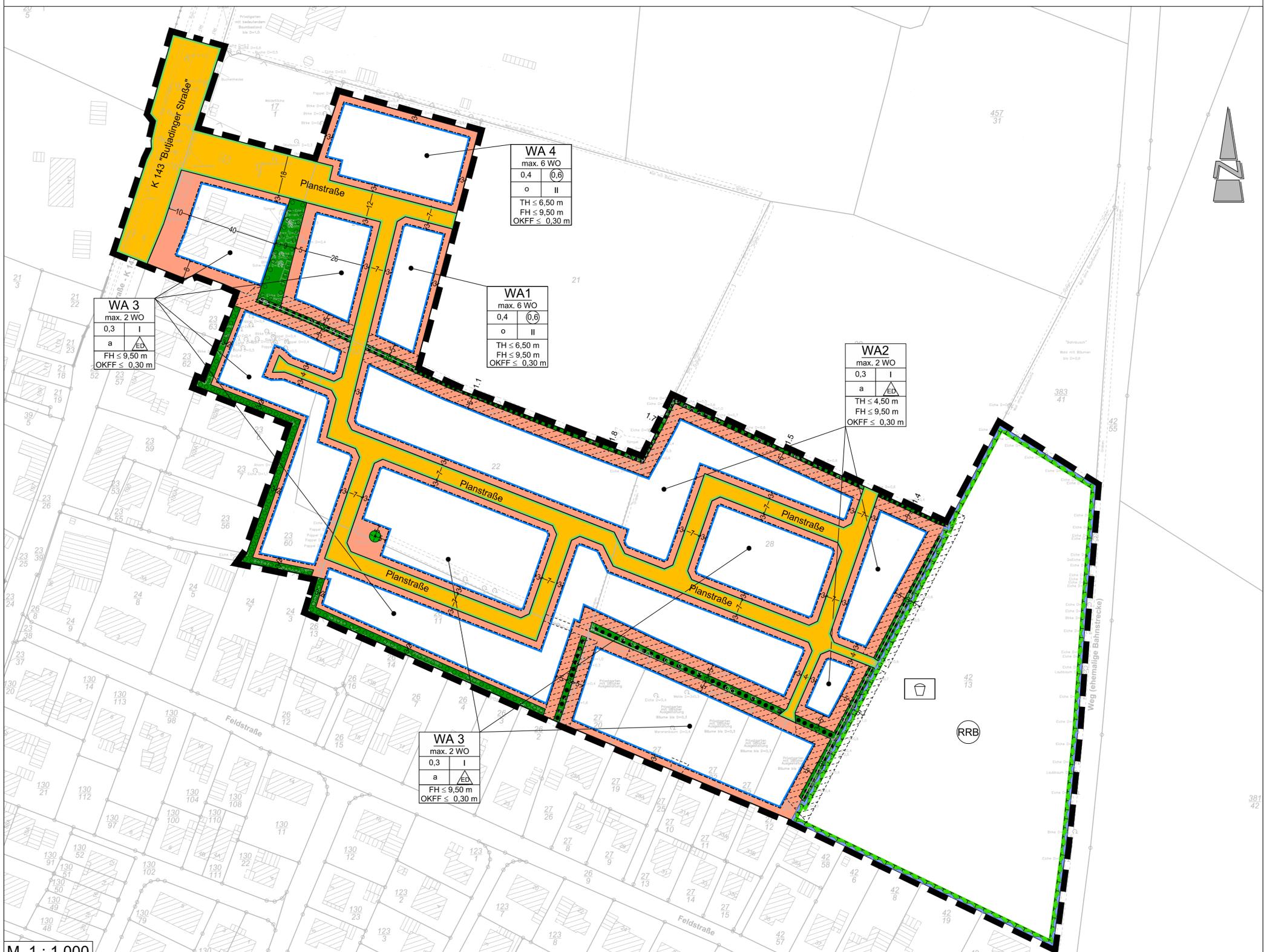
Wie bereits weiter oben genannt, wäre hier im 1. Änderungsvorschlag aufgrund der Versetzung des Regenrückhaltebeckens nicht gewährleistet, dass mit dem Erhalt der derzeitigen überplanten Wallhecke noch ausreichend Platz für die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens vorhanden wäre. Zusätzlich würde kein ausreichender Abstand zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im Osten des Plangebietes durch die Bebauung bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze geschaffen werden. Ferner würde auch die im östlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Wallhecke, die in der aktuellen Planzeichnung als Übergang/Grenze der geplanten Fläche für das Regenrückhaltebecken und der Bebauung dient, überplant werden. Durch die Anordnung des Regenrückhaltebeckens mittig des Plangebietes entstehen auch unwirtschaftliche Erschließungen. In diesem Vorschlag muss eine Verkehrsfläche geschaffen werden, die entlang der Fläche des Regenrückhaltebeckens verläuft und an der kein geplantes Gebäude angrenzt. Neben der Unwirtschaftlichkeit wäre es auch für die Optik des Landschaftsbildes nicht vorteilhaft. Ferner entstehen auch unnötige Stichstraßen, die durch die Gestaltung des jetzigen Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Aufgrund der Anordnung der Grundstücke im östlichen Bereich besteht die Gefahr, dass zwei Grundstücke verloren gehen, da diese mind. zur Hälfte über den Geltungsbereich hinausragen und anderweitig zu wenig Fläche entstehen würde, diese Grundstücke ausgleichen zu können.

Wie bereits im 1. Änderungsvorschlag erwähnt, wäre im 2. Änderungsvorschlag zwar eine Abstandsfläche zwischen der Bebauung und dem Landschaftsschutzgebiet geschaffen, jedoch ist diese zum einem zu kleinflächig und zum anderem grenzen zwei Grundstücke weiterhin direkt an das Landschaftsschutzgebiet an. Aufgrund der Versetzung des Regenrückhaltebeckens ist nicht gewährleistet, dass mit dem Erhalt der derzeitigen überplanten Wallhecke noch ausreichend Platz für die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens vorhanden wäre. Die größeren Grundstücke im südlichen Bereich des Plangebietes sind Privateigentum und stehen somit der Gemeinde Rastede nicht zur Verfügung. Eine Änderung, wie sie im Änderungsvorschlag 2 ist, wäre somit nicht möglich. Ferner wäre auch hier die Straßenführung wieder ein drastisches Problem. Die Anordnung der Grundstücke im westlichen Bereich mit der Ringschließung wäre so nicht möglich, da zunächst die Grundstücke angepasst werden müssten und zusätzlich weitere Stichstraßen zur Erschließung notwendig wären. Auch im östlichen Bereich würden mehrere Stiche zur Erschließung der Grundstücke

		notwendig, die mit der aktuellen Planung verhindert werden sollen. Aufgrund der o.g. Belange der Erschließung, des Landschaftsschutzes und der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit ist eine Umplanung zugunsten der Alternativvorschläge nicht möglich und es wird an der bestehenden Planung festgehalten.
--	--	--

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Bf 114 "Ipwege" nördlich Feldstraße : YXghfUEY a Jh" fh]W Yb 6 U j c f g W f j Z N b



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1-4 (WA1 - WA4) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1-5 gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 4 (WA1 und WA4) sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten und innerhalb des festgesetzten Wohngebietes 2 und 3 (WA2 und WA3) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind innerhalb des WA1 und WA4 je Baukörper insgesamt maximal sechs Wohneinheiten oder innerhalb des WA2 und WA3 zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind maximal drei Wohneinheiten innerhalb des WA1 und WA4 bzw. maximal eine Wohneinheit innerhalb des WA2 und WA3 zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA1 - WA4) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbestimmungen (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
a) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante.
b) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
c) Oberkante Fertigfußboden (OKFF): Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 4 (WA1 und WA4) sind Staffelgeschosse gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Je Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei und mehr Wohnungen sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,00 m je Baugrundstück zulässig.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 16,00 m. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Der innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen.
- Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind standortgerechte Gehölzpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten (z.B. Bäume: Eberesche, Hainbuche, etc.; Sträucher: Faulbaum, Holunder, etc.) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird ein wassergebundener Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,00 m und einer Gesamtfläche von 500 m² gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Errichtung eines Spielplatzes mit einer Größe von max. 550 m² festgesetzt.
 - Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungsneigungen (mind. 1 : 3 bis 1 : 5) naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiesen naturnah zu entwickeln und zu erhalten.
 - Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentrfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
 - Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, für Star und Gartenrotschwanz jeweils sechs Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.
- ### HINWEISE
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle- ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
 - In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" befinden sich Baudenkmale ("Butjadinger Straße 122", "Butjadinger Straße 117"). Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
 - Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
 - Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
 - Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
 - Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/ öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.
 - Im Einmündungsbereich der K 143 "Butjadinger Straße" in die Planstraße gem. RAST 2006, Bild 120 und Tabelle 59 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
 - Von der K 143 "Butjadinger Straße" gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugelände können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 anzuwenden.
 - Die Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen "Teilbereich an der Butjadinger Straße" im Ortsteil Wahnbeck der Gemeinde Rastede vom 23.12.2005 wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" aufgehoben.
- ### x FH < 9'651 JCFG7 < F= H9B [Ya "Y, ('B6 U C
- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" identisch.
 - Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von ≥ 30° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für:
- Dachgauben, Dachrker, Krüppelwalm, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsbereiche, Hauseingangstreppe, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
 - Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 4 (WA1, WA3 und WA4) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von ≥ 20° zu errichten. Dies gilt nicht für:
- Dachgauben, Dachrker, Krüppelwalm, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsbereiche, Hauseingangstreppe, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
 - Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1, 4 (WA1, WA4) sind als Dachaufbauten nur Giebelgauben und Schieppdachgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von 1/3 der Traufwandlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.
 - Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind als Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) in Form von Giebelgauben, Schieppdachgauben und Zwerchhäusern mit Giebel (Zwerchgiebel) zulässig. Die zulässige Traufhöhe (TH) innerhalb des WA2 darf durch diese Bauteile überschritten werden. Die Breite von Gauben und Dachaufbauten darf insgesamt nur 1/3 der Traufwandlänge betragen. Übereinanderliegende oder mehrgeschossige Gauben und Zwerchdachgiebel sind unzulässig.
 - Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA1 - WA4) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.
 - Als Einfriedung sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig:
- frei wachsende oder geschichtete Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen
- dauerhaft begrünter und grundstücksinneitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe,
- Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzzaun bis dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern,
- gemauerte Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.
Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.
 - Die straßenseitigen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgartenbereiche auszubilden. Nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune oder Mauern) über 1,10 m sind nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist zu 80 % als Pflanzfläche dauerhaft herzustellen, zu unterhalten sowie von Versiegelung freizuhalten. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.
 - Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
 - Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Nr. 1 bis 8 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

DFs5A69@ B8'5I G: 9FH; I B;

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand .. / 2018). 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,

Dipl. Ing. Alfred Menger
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

(Siegel)

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann | Mosebach & Partner.

Rastede,

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rastede,

Bürgermeister

x : : 9BH@7 < 9'5I G@; I B;

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede,

Bürgermeister

9FB9I H9'x : : 9BH@7 < 9'5I G@; I B; 'A+I9-BG7 < Fs B?I B; 9B

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rastede,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 114 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,

Bürgermeister

D@BN9=7 < 9B9F? @ FI B;

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO

maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. max. 2 Wohneinheiten

2. AUE'XYf'Vu`JW Yb'Bi mi b[

0,3

zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3

0,6

zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

I

Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. I

TH ≤ 4,50 m

maximal zulässige Traufhöhe (TH)

FH ≤ 9,50 m

maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 9,50 m

OKFF ≤ 0,30 m

maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens

3. Bauweise, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Nr. 8

o

offene Bauweise



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

("JYf_YI fgZ) W Yb



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

)"; f' bZ) W Yb



Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erhaltfläche



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

* "K UggYfZ) W Yb



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken

+ "D'Ubi b[YbZBi mi b[gfY[Yi b[YbZAUEbU a Yb'i bX: `) W Yb'Z f' AUEbU a Yb zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung: siehe textl. Festsetzung Nr. 15



Erhaltung von Einzelbäumen



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen



nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind, s. textliche Festsetzung Nr. 12



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

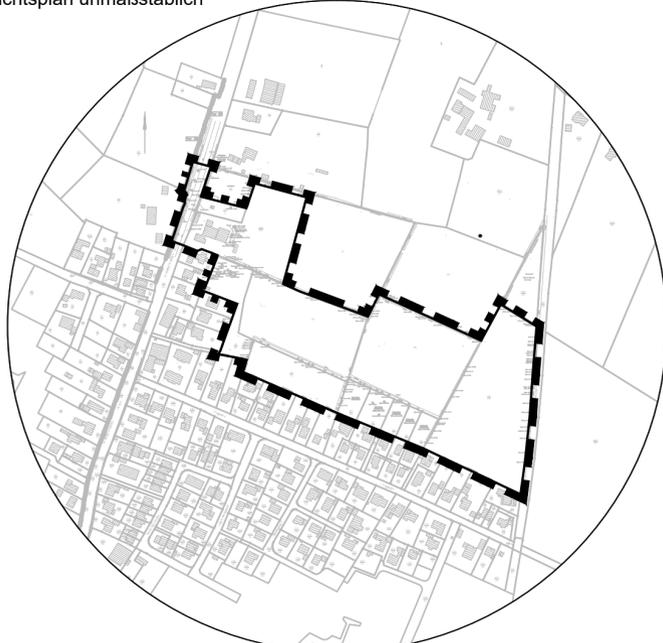
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 114

"=dk Y[Y!'b" fX'JW : YXgIfUEY' a]h" fh]W Yb'6 U j c fgW f]Z]Yb

Übersichtsplan unmaßstäblich



9f[] bni b[Yb'i bX's bXYfi b[Yb'' [Y[Yb~ VYf'XYa '9btk i fZ (Stand:06.12.2018) sind rot dargestellt.

Entwurf für die erneute öffentliche Auslegung

01.03.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



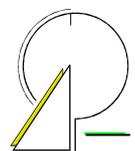
Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung (Teil I)

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf
(Stand: 06.12.2018) sind in rot kenntlich gemacht.

Entwurf
Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

01.03.2019



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	6
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.2.1	Geruchsimmissionen	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	7
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	8
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5	Verkehrsflächen	11
5.5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	11
5.5.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	11
5.5.3	Grundstückszufahrten	11
5.6	Grünfläche	11
5.6.1	Private Grünfläche	11
5.7	Erhaltung von Einzelbäumen	12
5.8	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	12
5.9	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15

8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	16
8.1	Rechtsgrundlagen	16
8.2	Verfahrensübersicht	17
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	17
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	17
8.2.3	Öffentliche Auslegung	17
8.2.4	Satzungsbeschluss	18
8.3	Planverfasser	18

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen auch außerhalb des Hauptortes, weitere Baugrundstücke nördlich der Feldstraße im Ortsteil Ipwege zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Da das Plangebiet im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Nr. 1 BauGB mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 6,8 ha soll angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie in geringem Maße für Mehrfamilienhäuser den anhaltend hohen Bedarf decken. Im nördlichen Bereich soll ebenfalls die Möglichkeit zur Realisierung eines Kindergartens bestehen. Alternative Entwicklungsflächen mit vergleichbarer städtebaulicher Qualität stehen der Gemeinde Rastede aktuell nicht zur Verfügung.

Insgesamt sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Wohngebiet mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden, welches sich durch den Erhalt der Wallheckenstrukturen im Plangebiet verträglich in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt. Insgesamt lassen sich innerhalb der Entwicklungsfläche ca. 50 Baugrundstücke realisieren.

Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebiete (WA) sehen eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie in geringem Maße eine Mehrfamilienhausbebauung vor, die sich behutsam in den lokalen Siedlungskontext einfügt. Dieses geschieht durch eine maßvolle, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie unter weitgehendem Erhalt des im Plangebiet befindlichen, ortsbildprägenden Gehölzbestandes. Zur Steuerung der baulichen Gestaltung der künftigen Bebauung werden örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung formuliert, die größtenteils um Regelungen zur Dachform, Dacheindeckung sowie zu Dachaufbauten ergänzt werden. Des Weiteren werden örtliche Bauvorschriften zur Vorgartengestaltung und Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen definiert. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der westlich an das Plangebiet angrenzende Butjadinger Straße.

Zur konfliktfreien Oberflächenentwässerung des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird voraussichtlich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich sein, welches im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen ist. Zur Sicherstellung der Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept im Rahmen des nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erstellt.

Aufgrund der ländlich geprägten Lage sind zudem die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Jedoch betreibt der landwirtschaftliche Betrieb nördlich des Plangebietes bereits keine Tierhaltung mehr und wird dieses für die Zukunft auch nicht wieder aufnehmen, sodass im Verfahren zunächst

keine weitere Beurteilung getroffen und die Erstellung eines Geruchsgutachtens vorerst verworfen wird.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ umfassend beschrieben und bewertet. Für die unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Die artenschutzrechtlichen Belange zum Planvorhaben werden ebenfalls berücksichtigt (vgl. Kap. 4.1).

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“. Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet und im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ eingestellt.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens

Die Gemeinde Rastede plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ ein Wohngebiet mit ca. 50 Baugrundstücken für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie im geringen Maß für eine Mehrfamilienhausbebauung im Ortsteil Ipwege zu schaffen. Hierdurch soll der langfristige Siedlungsbedarf für einen Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 in der Ortschaft Wahnbek sichergestellt werden.

Diese städtebaulich erforderliche Planung entsprechend des Planungszieles führt dazu, dass in einem notwendigen Umfang der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen werden. Da die Gemeinde Rastede aber zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Gemeindeentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt werden.

Stadtplanerische Zielsetzung ist primär die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung (gem. § 1a Abs. 2 BauGB) - da der Innenentwicklung grundsätzlich der Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Jedoch ist die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB zur baulichen Nutzung von innerörtlich mindergenutzten Flächen bzw. von Freiflächen im Kernbereich bereits ausgeschöpft bzw. nur noch möglich auf ca. 10-15 Bauplätzen für Einfamilienhäusern auf Hintergrundstücken in der Schulstraße, Feldstraße und Hesterstraße und somit für den anstehenden Bedarf nicht ausreichend dimensioniert. Des Weiteren wurde zuletzt im Jahr 2015 in der Ortschaft Wahnbek ein größeres Angebot für Wohnungsbauentwicklung angeboten, sodass ein großer Bedarf und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland vorhanden ist, weswegen die landwirtschaftliche Fläche für Wohnungsbau genutzt werden soll.

Folglich beabsichtigt die Gemeinde Rastede, den Wohnstandort „Ipwege – nördlich Feldstraße“ in einzelnen Bauabschnitten bedarfsgerecht zu vermarkten. Planerische Grundlage für diese Flächenausweisung bildet die folgende überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse, die den Siedlungsbedarf für die Ortschaft Wahnbek für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 aufzeigt. Die Ermittlung des zukünftigen Baulandbedarfs setzt sich aus den folgenden drei Faktoren zusammen:

- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030,
- Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße,
- Gebäudestruktur und deren Flächenbedarf.

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Rastede ist analog der regionalen und überregionalen Trends vornehmlich durch Wanderungsbewegungen bestimmt, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit einigen Jahren rückläufig ist. Aufgrund des demographischen Wandels (geringe Geburtenraten – zunehmende Alterung der Bevölkerung) ist auch für die Zukunft davon auszugehen, dass allein von Seiten der natürlichen Bevölkerungsbewegung kein Wachstum der Bevölkerung mehr zu erwarten sein wird. Mögliches Wachstum der Bevölkerung kann nur noch über intra- und interregionale Wanderungsbewegungen erzeugt werden. In Anbetracht der günstigen Lage der Gemeinde Rastede im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Oldenburg, positiver wirtschaftsstruktureller Entwicklungen und den attraktiven Wohnstandortbedingungen (z. B. umfassendes Versorgungs- und Infrastrukturangebot, reizvolle Landschaft, günstige Verkehrsanbindung etc.) ist hier entsprechend der bisherigen Entwicklung auch weiterhin mit Bevölkerungszuwächsen zu rechnen. Langfristiges Ziel der Gemeinde Rastede ist es, eine ausgeglichene Bevölkerungs- und Erwerbsstruktur zu erhalten, um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken.

Für die überschlägige Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2030 wurde ein Bevölkerungszuwachs von 4,7 % (NBank) zum Ansatz gebracht. Die Prognose ergibt somit einen Anstieg der Bevölkerung von 3.995 Einwohnern im Jahr 2017 auf 4.183 Einwohner im Jahr 2030 (+ 188 Personen). Angesichts der o.g. Standortvorteile der Gemeinde Rastede wird ein Zuwachs der erwerbstätigen Bevölkerung, etwa von jungen Erwachsenen im Familiengründungsalter erwartet, wodurch dem demografischen Wandel und dessen strukturellen Folgen für die örtliche Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) entgegengewirkt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass das regional, im ländlichen Raum vorherrschende Einfamilienhaus nach wie vor den bevorzugten Gebäudetyp darstellt. Für diese Zielgruppe soll ein umfassendes Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken bereitgestellt werden.

Neben der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist auch die Veränderung der Haushaltsstrukturen für die weitere Siedlungsentwicklung relevant. Das Schrumpfen der Haushaltsgrößen bedingt einerseits einen höheren Flächenbedarf, da die absolute Anzahl der Haushalte steigt. Andererseits wächst die Nachfrage nach kleineren Wohnungen in Doppelhäusern, Mehrfamilienhausanlagen und Geschosswohnungsbauten. In der Gemeinde Rastede beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße derzeit bereits 2,12 Personen pro Haushalt, wird aber zukünftig von der NBank auf 1,98 Personen pro Haushalt zurückfallen. Für die Bedarfsprognose wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen angesetzt. Somit ist im Jahr 2030 auf Grundlage der Einwohnerzahlen im Jahr 2017 (3.995 Einwohner) und der prognostizierten Einwohnerzahl im Jahr 2030 (4.183 Einwohner) mit 94 zusätzlichen Haushalten zu rechnen.

Für den konkreten Bedarf an Nettowohnbauland wird die folgende, in den derzeitigen Siedlungsgebieten vorherrschende und von Bauinteressierte bevorzugt nachgefragte Gebäudestruktur mit dem jeweiligen Flächenbedarf angesetzt:

- | | | |
|---------------------------|----------------|----------------------|
| - 70 % Einfamilienhäuser | je Wohneinheit | 650 m ² |
| - 15 % Doppelhäuser | je Wohneinheit | 350 m ² |
| - 15 % Mehrfamilienhäuser | je Wohneinheit | 150 m ² . |

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich ein Nettobaulandbedarf von 4,98 ha. Zusätzlich ist noch ein Flächenzuschlag von 30 % für notwendige Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen sowie für interne Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hieraus

errechnet sich ein Bruttobaulandbedarf von 6,48 ha für den avisierten Zeitraum bis zum Jahr 2030 für die Ortschaft Wahnbek.

Die in der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ auf Grundlage der oben angeführten Bedarfsermittlung neu ausgewiesenen Wohnbauflächen (ca. 6,8 ha) stellen daher insgesamt eine angemessene Angebotsplanung für den avisierten Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 dar, um den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs und der daraus resultierenden Nachfrage insbesondere nach attraktiven Baugrundstücken für die Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie im geringen Maß für eine Mehrfamilienhausbebauung in der Ortschaft Wahnbek Rechnung zu tragen.

Die konkrete Erschließung der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ dargestellten allgemeinen Wohngebiete ist ebenfalls in mehreren Entwicklungsabschnitten vorgesehen. Bei der Vermarktung der letzten Grundstücke der Gemeinde Rastede überstieg die Zahl der Bewerber die der zur Verfügung stehenden Grundstücke um ein Vielfaches, wodurch sich ein entsprechender Siedlungsbedarf bereits konkret abzeichnet und das städtebauliche Erfordernis nach § 1 (3) BauGB gegeben ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 6,8 ha große Fläche nördlich der Feldstraße und östlich der Butjadinger Straße im Ortsteil Ipwege. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das gesamte Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Acker- und Grünfläche genutzt. Lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich bereits eine Wohnbebauung, welche im Bebauungsplan erhalten bleiben soll. Durch einzelne Gehölzstrukturen in Form von Wallhecken, Strauchhecken und Einzelbäumen wird das Plangebiet strukturiert.

Das städtebauliche Umfeld wird nordöstlich durch die ländlich geprägte Ortsrandlage bestimmt. Die vorhandene Bebauung südwestlich des Plangebietes, an der Feldstraße und an der Butjadinger Straße, wird größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt. Südlich des Plangebietes befinden sich bereits vorhandene Wohngebiete.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm

Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Ort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebots an Wohnbauflächen im direkten Anschluss an einen vorgeprägten Siedlungsbereich im Ortsteil Ipwege wird dieser raumordnerischen Zielaussage zum Teil entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig. Die Gemeinde Rastede hat hiernach als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Wohnbauflächenangebot Sorge zu tragen.

Für das Plangebiet selbst werden im RROP verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereichs als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft wird die Fläche ferner als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Bereichs werden die für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze nur in geringfügigem Maße berührt. Der Bedeutung des Areals für Natur und Landschaft wird im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung ferner mit dem Erhalt von Teilen im Planbereich befindlichen Wallheckenstrukturen Rechnung getragen. Die Nähe der geplanten Siedlungsfläche zu den mittelzentralen Einrichtungen der Gemeinde Rastede sowie zu den oberzentralen Einrichtungen der Stadt Oldenburg bieten optimale Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes im Ortsteil Ipwege der Gemeinde Rastede. Der Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit der behutsamen Erweiterung der Siedlungsentwicklung steht somit im Einklang mit der regionalplanerischen Zielsetzung gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1993) der Gemeinde Rastede wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die nötigen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan zu treffen und diesen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt gem. § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierin wird entsprechend des o.g. Planungsziels die gesamte Fläche als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Flurstück 17/2 gilt derzeit die rechtskräftige Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen „Teilbereich an der Butjadinger Straße“ der Gemeinde Rastede vom 23.12.2005, welche nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ aufgehoben wird. Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen auf das Planvorhaben gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Die Aussagen zur vollständigen Eingriffskompensation sind dem Umweltbericht als Teil II der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie durch entsprechende Maßnahmen über den Flächenpool der Gemeinde Rastede sowie über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben sein wird, der die entstehenden Umweltauswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ vollständig ausgleicht.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

4.2.1 Geruchsmissionen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Demgegenüber sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner des Wohngebietes sicherzustellen. Folglich sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof, der jedoch nach Aussage der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Tierhaltung mehr betreibt und diese für die Zukunft auch nicht wieder aufnehmen wird. Somit wird im Verfahren keine weitere Beurteilung getroffen und auf die Erstellung eines Geruchsgutachtens verzichtet.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur konfliktfreien Oberflächenentwässerung der künftigen versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen wird voraussichtlich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich sein.

Der entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehene Standort für das Regenrückhaltebecken im östlichen Bereich des Plangebietes wird im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ planungsrechtlich gesichert. Zur Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept im Rahmen des nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erstellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ befinden sich Baudenkmale. Hierbei handelt es sich zum einem um das Wohn- / Wirtschaftsgebäude sowie das Hallenhaus als Nebengebäude an der Butjadinger Straße 122 und zum anderem um das Wohn-/Wirtschaftsgebäude an der Butjadinger Straße 117. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gem. § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Die denkmalgeschützten Wohn-/Wirtschaftsgebäude sind bereits durch die unmittelbar angrenzenden Wohnstrukturen (u. a. Gartenbaubetrieb) sowie die Butjadinger Straße (K 143) vorgeprägt, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu dem denkmalgeschützten Bereichen eine stärkere Wirkung auf diesen erzielen als das hier geplante Wohngebiet. Damit sich die geplante Wohnnutzung künftig verträglich in die Umgebung der Baudenkmäler einfügt, werden strengere Vorgaben zur Baugestaltung für das allgemeine Wohngebiet 4 (WA4) formuliert (Vorgaben zur Dachform, Dacheindeckung und zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben)). Ferner wird nachrichtlich auf § 10 (1) Nr. 4 NDSchG hingewiesen, wonach sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Den denkmalschutzrechtlichen Belangen in Bezug auf die naheliegenden Baudenkmäler wird im Rahmen dieser Bauleitplanung somit ausreichend Rechnung getragen.

Im Rahmen einer durchgeführten Prospektion sind keine unbekanntes archäologischen Funde und Befunde ermittelt worden. Ferner wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

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

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, werden im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ im Anschluss an die vorhandenen Wohnbaustrukturen entlang der Feldstraße allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Korrespondierend mit der lokal anstehenden Baulandnachfrage werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 50 Baugrundstücken für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie im geringen Maß für eine Mehrfamilienhausbebauung geschaffen. Im nördlichen Plangebiet wird durch die getroffenen Festsetzungen zusätzlich die Möglichkeit zur Realisierung eines derzeit angedachten Kindergartens geschaffen.

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA1 – WA4) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 – 5 gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes in Ortsrandlage und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter im Bereich der Feldstraße. Aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsrandlage ist der Standort zudem eher ungeeignet für die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen, die zudem mit unverträglichen Störwirkungen (Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen verbunden wären.

5.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden, durch Einzelhäuser geprägten, Siedlungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Plangebiet notwendig.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 4 (WA1 und WA4) sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten und innerhalb der festgesetzten Wohngebiete 2 und 3 (WA2 und WA3) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind innerhalb des WA1 und WA4 je Baukörper insgesamt maximal sechs Wohneinheiten oder innerhalb des WA2 und WA3 zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, sind maximal drei Wohneinheiten innerhalb des WA1 und WA4 bzw. maximal eine Wohneinheit innerhalb des WA2 und WA3 zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des geplanten Wohngebietes neben Einzel- und Doppelhäusern auch ein Entwicklungsspielraum für potenzielle Mehrfamilienhäuser (WA1) bzw. für die Errichtung eines Kindergartens (WA4) besteht.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der sensiblen Ortsrandlage besteht ein generelles Entwicklungsziel für das Wohnquartier in der Vermeidung von überdimensionierten Baukörpern insbesondere in den Randbereichen. Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA2 und WA3) mit 0,3 bestimmt. Hierdurch wird den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und somit ein dem Umfeld abgestimmtes Maß der baulichen Nutzung entsprochen. Einer zu hohen Flächenversiegelung wird hierüber entgegengewirkt. Aufgrund der Ortsrandlage und der in den angrenzenden Ortsbereichen vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen auf die volle Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA2 und WA3) gem. § 17 BauNVO verzichtet. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 4 (WA1 und WA4) wird die Grundflächenzahl gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO mit 0,4 bestimmt, um in diesen Baugebieten eine Mehrfamilienhausbebauung, aber auch eine Realisierung eines Kindergartens zu ermöglichen. Folglich ist aus städtebaulichen Gründen die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung hier gerechtfertigt. Des Weiteren wird für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 4 (WA1 und WA4) eine Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO von 0,6 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung eines ortsgerechten Siedlungsrandes ist in dem allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) im Zusammenhang mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss (I) zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 3 (WA3) ist ebenfalls eine eingeschossige Bauweise (I) zugelassen. Für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 4 (WA1 und WA4) ist eine zweigeschossige Bauweise (II) festgesetzt, um angemessene Entwicklungsspielräume zu geben.

Um dem Umgebungsschutz des Baudenkmales Rechnung zu tragen, sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 4 (WA1 und WA4) Staffelgeschosse gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 2 (7) Satz 1 NBauO zählt ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss nur dann als Staffelgeschoss, wenn es eine lichte Höhe von 2,20 m unter 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist.

Zusätzlich werden für die allgemeinen Wohngebiete Trauf- und Firsthöhen (TH, FH) festgesetzt. Neben der Höhenentwicklung baulicher Anlagen kann hierüber städtebaulich auch auf die Gestaltung eines Gebäudes in Bezug auf die Dach- und Bauform Einfluss genommen werden. Neben der für die allgemeinen Wohngebiete 2 - 3 (WA2 – WA3) festgelegten Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m wird zusätzlich für die allgemeinen Wohngebiete 2 (WA2) entsprechend der direkten Ortsrandlage eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,50 m festgesetzt. Um dem angemessenen Entwicklungsspielraum in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 4 (WA1 und WA4) gerecht zu werden, wird hier eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m und eine Traufhöhe (TH) von maximal 6,50 m festgesetzt.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) beträgt maximal 0,30 m ($OKFF \leq 0,30$ m), um im Plangebiet an eine der umliegenden Bebauung ausgeglichene Sockelhöhen der Gebäude zu erzielen.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur planerischen Realisierung einer Mehrfamilienhausbebauung sowie eines Kindergartens wird für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 4 (WA1 und WA4) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig sind. Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA2 und WA3) gilt eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Einzel- und Doppelhäuser sind wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 16,00 m. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes keine überdimensionierten Baukörper entstehen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer und flexibler Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der Planstraße sowie entlang des Geltungsbereiches in einem Abstand von 3,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Entlang der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ein Abstand von 5,00 m festgesetzt.

Um entlang der Straßen eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Garagen und Stellplätze sind im Plangebiet ferner auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 12 (6) BauNVO zum künftigen Schutz dieser Gehölzanpflanzungen unzulässig.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Wohngebiet wird über eine neuanzulegende Planstraße ausgehend von der Butjadinger Straße mit einer jeweiligen Gesamtbreite von 7,00 m erschlossen. Zur Anbindung an die K 143 (Butjadinger Straße) beträgt die Breite der neuanzulegenden Planstraße 18,00 m, um bei Bedarf ausreichend Parkstreifen zu realisieren. Um die nötigen Ausbaumaßnahmen der K 143 (Butjadinger Straße) gewährleisten zu können, wird der entsprechende Teilbereich im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ festgesetzt. Die Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke im westlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes wird über Stichstraßen mit einer Breite von 4,00 m bestimmt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der geplante Erschließungsweg (Planstraße) als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Im Rahmen der Ausführungsplanung wird zudem eine Verbindung zwischen der Stichstraße angrenzend zur Maßnahmenfläche bis zum ehemaligen Bahnverlauf, welcher heute bereits als Fuß- und Wanderweg genutzt wird, mit einer Breite von 3,00 m und einer Größe von 500 m² in Form eines wassergebundenen Fuß- und Radweges gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB geschaffen.

5.5.3 Grundstückszufahrten

Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist je Baugrundstück maximal eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei und mehr Wohnungen sind ausnahmsweise Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von insgesamt 7,00 m je Baugrundstück zulässig.

5.6 Grünfläche

5.6.1 Private Grünfläche

Nördlich, östlich und südlich angrenzend sowie im Plangebiet befinden sich geschützte Wallhecken. Da diese direkt an die Wohngebiete 1 - 3 (WA1 – WA3) angrenzen, werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ der Schutzstatus der Wallhecken aufgehoben, da aufgrund von Platzmangel kein ausreichender Wallheckenschutz in Form eines Wallheckenschutzbereichs gewährleistet werden kann. Die betreffenden Bereiche werden somit im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd mit der Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Als Eingrünungsmaßnahme und zur besseren Abrundung des bisherigen und zukünftigen Baugebietes im südwestlichen Bereich des Plangebietes werden private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befanden sich ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Gehölzstrukturen (Einzelbäume). Um eine ortsbildprägende Bedeutung sowie die ökologische Funktion wieder herzustellen, wird eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.

5.7 Erhaltung von Einzelbäumen

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Eiche (Einzelbaum), die erhalten werden soll. Der betreffende Baum wird daher planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB als Baum zum Erhalt festgesetzt. Der vorhandene Einzelbaum ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wie bereits in Kap. 4.3 erwähnt, wird im östlichen Teil des Plangebietes ein für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von versiegelten Bauflächen erforderliches Regenrückhaltebecken als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

5.9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich geschützte Wallhecken. Da diese direkt an die allgemeinen Wohngebiete 1 – 4 (WA1 – WA4) angrenzen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ der Schutzstatus der Wallhecken aufgehoben, da aufgrund von Platzmangel kein ausreichender Wallheckenschutz in Form eines Wallheckenschutzstreifens gewährleistet werden kann. Die betreffenden Bereiche werden somit im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Eingrünungsmaßnahme und zur besseren Abrundung des bisherigen und zukünftigen Baugebietes im südwestlichen Bereich des Plangebietes werden private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd mit der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. **Zur Wiederherstellung einer ortsbildprägenden Bedeutung und der vorherigen ökologischen Funktion im nördlichen Bereich des Plangebietes wird hier eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd mit der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.** Innerhalb derer sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus einheimischen Arten (z.B. Bäume: Eberesche, Hainbuche, etc.; Sträucher: Faulbaum, Holunder, etc.) nach Maßgabe des Umweltberichtes anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das geplante Regenrückhaltebecken, das im östlichen Teil geplant ist, soll naturnah angelegt werden. Hierdurch kann bereits ein Teilausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ vorbereitet werden, kompensiert werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens wird die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Hierin ist das geplante Regenrückhaltebecken durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungsneigungen naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln und zu erhalten.

In der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Errichtung eines Spielplatzes festgesetzt. Die Größe des Spielplatzes darf die Größe von 550 m² nicht überschreiten.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bedingt durch die sensible Ortsrandlage und des angrenzenden Baudenkmals an der Butjadinger Straße 122 ist es notwendig, die bauliche Gestaltung des geplanten Wohnquartiers dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen, Fehlentwicklungen nachhaltig vermieden werden und der Umgebungsschutz gesichert ist. Zur Gewährleistung dieses Entwicklungsziels werden für die allgemeinen Wohngebiete in direkter Ortsrandlage (WA1, WA2, WA4) entsprechende Vorgaben zur Baugestaltung gegenüber den im angrenzenden Siedlungsraum gelegenen Baugebieten (WA3) formuliert.

So werden für die allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA1 – WA4) örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung formuliert, die für die allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 4 (WA1, WA2 und WA4) um zusätzliche Vorgaben zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben) ergänzt werden. Des Weiteren werden örtliche Bauvorschriften zur Vorgartengestaltung und Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen definiert. Angesichts aktueller städtebaulicher Entwicklungstrends im Gemeindegebiet soll die Dachneigung innerhalb des gesamten Wohnquartiers vor allem **sichtbar** realisiert werden.

Die örtliche Bauvorschrift für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet 2 (WA2) lautet wie folgt:

Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten.

Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrep-
pen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile,
wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außen-
wand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in
Form von Gebäuden.

Hieran angelehnt werden für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 4 (WA1, WA3 und WA4) die örtlichen Bauvorschriften wie folgt formuliert:

Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 4 (WA1, WA3 und WA4) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrep-
pen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile,
wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außen-
wand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von
Gebäuden.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften zu den Dachaufbauten formuliert. **So sind innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 4 (WA1, WA2, WA4) als Dachaufbauten nur Giebelgauben und Schleppdachgauben zulässig.** Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von $1/3$ der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.

Ferner ist innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) als Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) in Form von Giebelgauben, Schleppdachgauben und Zwerchhäusern mit Giebel (Zwerchgiebel) zulässig. Die zulässige Traufhöhe (TH) innerhalb des WA2 darf durch diese Bauteile überschritten werden. Die Breite von Gauben und Dachaufbauten darf insgesamt nur $1/3$ der Traufwandlänge betragen. Übereinanderliegende oder mehrgeschossige Gauben und Zwerchdachgiebel sind unzulässig.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen stehen der gewünschten verträglichen Ortsrandgestaltung entgegen und werden daher über eine örtliche Bauvorschrift für das gesamte Wohngebiet „Ipwege – nördlich Feldstraße“ ausgeschlossen.

Als Einfriedung sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig:

- Frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen,

- Dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe,
- Kombination aus Holzzaun bis 1,80 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/Bepflanzungen zu gliedern,
- Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauer max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 2,00 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.

Die straßenseitigen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgartenbereiche auszubilden. Nicht pflanzliche Elemente (z.B. Zäune oder Mauern) über 1,10 m sind nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist zu 80 % als Pflanzfläche dauerhaft herzustellen, zu unterhalten sowie von Versiegelung freizuhalten. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden im gesamten Geltungsbereich ferner oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) gem. § 84 (3) Nr. 4 NBauO ausgeschlossen.

Es wird auf § 80 (3) NBauO hingewiesen, wonach der ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Nr. 1 bis 8 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

Der Bebauungsplan belässt einen Gestaltungsspielraum für die von der Gemeinde Rastede angestrebte flexible Handhabung zur Nutzung regenerativer Energien. Aufgrund der verschiedenartigen Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarthermie, Photovoltaik, Geothermie, Luftwärmepumpen) möchte sie den künftigen Bauherren die Wahlfreiheit belassen, welche Maßnahmen im Einzelnen oder in Kombination miteinander nutzbar gemacht werden. Eine explizite Regelung zur Stellung von baulichen Anlagen (Firstichtung) wird aufgrund der oben gemachten Ausführungen nicht für erforderlich gehalten. Bauherren, die sich die Sonneneinstrahlung für die Nutzung als erneuerbare Energiequelle zunutze machen wollen, werden die Ausrichtung des Baukörpers unabhängig von der Festsetzung einer Firstichtung in optimierter Weise vornehmen. Der Bebauungsplan bietet hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit einer entsprechenden Gebäudeausrichtung. Andererseits soll den Bauherren die Möglichkeit belassen werden, eine andere und damit individuelle Ausrichtung des Hauses zu wählen, wenn der Schwerpunkt der Nutzbarmachung erneuerbarer Energien bei den oben genannten, anderen zur Verfügung stehenden Quellen gesetzt werden soll.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine interne Erschließungsstraße (Planstraße), die an die K 143 (Butjadinger Straße) angebunden ist.

• **ÖPNV**

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Ipwege, Ipweger Krug“. Die Haltestelle wird von den Linien 342 B, 347 und 349 bedient. Die Linien 342B und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der Linie 347 handelt es sich um ein Angebot des Bürgerbusses, welches mit einem Kleinbus abgewickelt wird.

- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**
Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),

- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 "Ipwege - nördlich Feldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.2.4 Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede,

.....

Bürgermeister

8.2.5 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

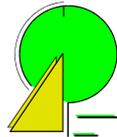
Rastede,

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 114
und
78. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Ipwege - nördlich Feldstraße“

Umweltbericht (Teil II der Begründung)

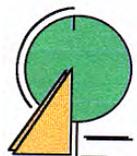
mit integriertem
landschaftsökologischen Fachbeitrag

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf
(Stand: 06.12.2018) sind in rot kenntlich gemacht.

Entwurf 01.03.2019
Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT	1
1.0 EINLEITUNG	1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1 Landschaftsprogramm	2
2.2 Landschaftsrahmenplan	2
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	3
3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	5
3.1.1 Schutzgut Mensch	6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	7
3.1.3 Schutzgut Tiere	16
3.1.4 Biologische Vielfalt	25
3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	26
3.1.6 Schutzgut Wasser	27
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	28
3.1.8 Schutzgut Landschaft	29
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
3.1.10 Wechselwirkungen	31
3.1.11 Kumulierende Wirkungen	31
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	32
4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	33
4.1.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	33
4.1.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	33
5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	33
5.1 Vermeidung / Minimierung	33
5.1.1 Schutzgut Mensch	34
5.1.2 Schutzgut Pflanzen	35
5.1.3 Schutzgut Tiere	35
5.1.4 Biologische Vielfalt	36
5.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	36
5.1.6 Schutzgut Wasser	36
5.1.7 Schutzgut Klima / Luft	36
5.1.8 Schutzgut Landschaft	37
5.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter	37
5.2 Eingriffsbilanzierung	37
5.2.1 Pflanzen	37
5.2.2 Tiere	39

5.2.3	Boden und Fläche / Wasser	40
5.2.4	Landschaft	40
5.2.5	Kultur und Sachgüter (Wallhecke)	40
5.3	Maßnahmen zur Kompensation	40
5.3.1	Ausgleichsmaßnahmen	41
5.3.2	Ersatzmaßnahmen	44
6.0	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	44
6.1.1	Standort	44
6.1.2	Planinhalt	44
7.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	45
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	45
7.1.1	Analysemethoden und -modelle	45
7.1.2	Fachgutachten	45
7.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	45
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	45
8.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	45
9.0	QUELLENVERZEICHNIS	47

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Waldbereich im Nordosten, Waldrand mit Wallhecke.	8
Abbildung 2:	Wallhecke mit Brombeerunterwuchs, im Hintergrund Baum-Wallhecke.	10
Abbildung 3:	Alte Braker Bahn mit beidseitigen Gehölzstreifen.	10
Abbildung 4:	Grünlandbereich im Südwesten mit Blick auf gliedernde Wallhecke.	12
Abbildung 5:	Rückwärtige Gartenbereiche mit überwiegendem Rasenanteil und einrahmenden Gehölzbeständen.	13
Abbildung 6:	Parallel verlaufender Fuß- und Radweg mit markantem Baumbestand im Bermenbereich (Westseite) sowie als Scherrasenfläche genutzte Straßenberme auf der Ostseite der Butjadinger Straße (Quelle: Verfasser, Oktober 2018).	14
Abbildung 7:	Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen gem. Bodenkarte Niedersachsen (gestrichelte Linie = ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2018 (unmaßstäblich))	27
Abbildung 8:	Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2018 (unmaßstäblich)).	30
Abbildung 9:	Gewässerquerschnitt eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (schematisch)	41

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biototypen und deren Bewertung.	15
Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste Wallhecke und deren Bewertung.	16
Tabelle 3: Spektrum der nachgewiesenen Vogelarten 2017 (BZF = einmalige Brutzeitfeststellung), Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP Planungsgesellschaft mbH 2017b).	17
Tabelle 4: Spektrum der nachgewiesenen Fledermausarten, Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP Planungsgesellschaft mbH 2017b).	18
Tabelle 5: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	32
Tabelle 6: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.	38

ANLAGEN

Anlage 1: Biotoptypenkartierung „Feldstraße“ (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017a)

Anlage 2 : Faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“, Gemeinde Rastede – Brutvögel und Fledermäuse (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017b)

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 114 wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 78. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 78. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 114 gilt daher gleichermaßen für die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde weitere Baugrundstücke nördlich der Feldstraße im Ortsteil Ipwege zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege – nördlich Feldstraße“ auf.

Genauere Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 114, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6,8 ha. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird ein unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 39.230 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 8.900 m ²
Private Grünflächen	ca. 2.745 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 1.350 m ²
davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 1.395 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	ca. 17.330 m ²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 114 vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 2,4 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kapitel 5.2).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Grundlagen und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange). Es wird darauf hingewiesen, dass die Planwerke zum Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan recht alt sind, so dass die Aussagen für das Plangebiet nur noch bedingt zutreffen.

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung ein. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Eichenmischwälder, Weiden-Auenwälder, Erlenbruchwälder und Bäche genannt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig gelten Buchenwälder, kleine Flüsse sowie nährstoffarme Feuchtwiesen nährstoffreiches Feuchtgrünland. Schutzbedürftig z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Sandäcker (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN MELF 1989).

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Demnach liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit der Oldenburger Geest bzw. der Untereinheit des Rasteder Geestrands.

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung werden durch dörfliche, locker besiedelte Bereiche geprägt, die an grünlandgeprägte Flächen angrenzen (Karte 1 – Landschafts- und Siedlungsstrukturen). Gemäß der bodenkundlichen Standortkarte (Karte 3) befindet sich der Geltungsbereich in der grundwasserfernen Geest mit mäßig trockenen, nährstoffarmen und meist steinigten Sandböden, die in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusst sind. In Karte 5 wird der gegenwärtige Zustand von Lebensraumkomplexen

und Biotoptypen dargestellt. Bei den im Plangebiet vorherrschenden Biotoptypen handelt es sich um Gründland-Acker-Areale, die einer überwiegend intensiven Nutzung unterliegen. Gemäß Karte 6 (Wallheckengebiete) befindet sich das Plangebiet in einem Wallheckengebiet mit hoher Dichte und Vernetzung. Das Plangebiet wird in Karte 7 (Lebensraumkomplexe und Biotoptypen – wichtige Bereiche) der Wertstufe II von IV zugeordnet. Dies entspricht einer mäßig eingeschränkten Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Das Wallheckengebiet verfügt über gut ausgeprägte Wallheckenstrukturen (Karte 9 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – wichtige Bereiche). Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beläuft sich gemäß Karte 12 (Grundwasser) auf > 200 – 300 mm/a und ist damit als hoch einzustufen. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind demnach durchlässige Böden ausgeprägt. Das Schutzpotential wird in Karte 1 (Grundwasser) als mittel oder hoch eingestuft. Gemäß Karte 15 (Luft und Klima) kann der Geltungsbereich dem klimatischen Funktionsraum des Freilandklimas mit dichtem Netz an Kleinstrukturen zugeordnet werden. In der Karte 16 (Entwicklungsziele und Maßnahmen) wird das Plangebiet als Gebiet zur Pflege und Entwicklung von Wallhecken zugeordnet.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Unmittelbar östlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Rasteder Geestrand“ (LSG WST Nr. 78) an, dessen Zweck die Erhaltung und die Entwicklung eines geomorphologisch einzigartig ausgeprägten Geestrandes mit naturnahen Laubmischwäldern, Bäckentälern, Wallhecken und nassen Grünlandstandorten ist. Aufgrund der Lage der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und der Bebauung der geplanten Wohngebiete sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Das FFH-Gebiet „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“ (EU-Kennzahl 2715-332) befindet sich rd. 800 m nördlich des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um ein Waldgebiet mit ausgehnten feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern, Erlen-Eschenwäldern, Kleingewässern und Nasswiesen. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten, da die Auswirkungen nicht so weit reichen, dass das FFH-Gebiet beeinträchtigt werden könnte.

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich gemäß der interaktiven Umweltkarten des Kartenservers des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (NMU 2017) keine weiteren faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, im Plangebiet und der näheren Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Wallhecken zählen zu den nach § 22 (3) NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteilen.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen

Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

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

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich

bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als weniger erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Bilanzierungsmodell des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) verwendet wird, in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 werden die Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie Grünfestsetzungen ermöglicht. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 6,8 ha.

Für die allgemeinen Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 festgelegt worden. Eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO ist jeweils bis zu 50 % zulässig, so dass von einer Versiegelungsrate von 45 % bzw. 60 % ausgegangen werden kann. Dadurch wird eine maximale Bodenversiegelung von insgesamt ca. 1,8 ha bauleitplanerisch ermöglicht.

Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird eine Versiegelung von 80% angesetzt, wodurch eine maximale Versiegelung von ca. 7.120 m² erfolgt, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Flächenanteil der bestehenden Butjadinger Straße bereits versiegelt ist.

Ferner werden durch die vorliegende Planung Wallhecken auf einer Länge von insgesamt ca. 746 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekt festgesetzt. Soweit möglich werden die Wallhecken durch Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die in diesen Bereichen festgesetzten Wallhecken auf einer Länge von 604 m sind in einem Verhältnis von 1:1 zu kompensieren. Es sind somit an anderer Stelle Wallhecken auf

604 m neu anzulegen. An mehreren Stellen werden die Wallhecken auf einigen Metern unterbrochen. Insgesamt beträgt die Länge der Durchbrüche 26 m. Außerdem wird eine Wallhecke auf einer Länge von ca. 116 m vollständig überplant. Diese Bereiche sind im Verhältnis 1:2 zu kompensieren und somit sind an anderer Stelle 284 m Wallhecke neu anzulegen.

Im Geltungsbereich wird weiterhin eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf ca. 17.330 m² festgesetzt. In diesem Bereich soll der Oberflächenentwässerung dienen. Es wird ein naturnah ausgestaltetes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Weiterhin sollen die umgebenden Bereiche als Extensivwiese entwickelt werden. Die im nördlichen Bereich teilweise in diesem Bereich liegende Waldrand-Wallhecke wird erhalten. Zusätzlich sind hier die Anlage eines bis zu drei Meter breiten Fuß- und Radweges und ein Spielplatz zulässig.

Die bisher im Plangebiet vorhandene Acker- und Grünlandnutzung wird für das Vorhaben aufgegeben.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Es handelt sich dabei überwiegend um Grünlandnutzungen. Lediglich der östliche und nördliche Teil des Geltungsbereichs unterliegt einer ackerbaulichen Nutzung. Das Ertragspotenzial dieser Flächen ist gering (LBEG 2018). Südlich des Plangebietes befinden sich bereits Siedlungsstrukturen. Nordöstlich schließt die offene Landschaft, die jedoch von Straßen unterbrochen wird. Aufgrund des Verlaufs der umgebenden Straßen sowie der landwirtschaftlich intensiven Nutzung ist von einem geringen Erholungswert des Geltungsbereichs auszugehen, zumal das Gebiet nicht durch Wege erschlossen wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituatio-

nen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Im Plangebiet entstehen durch das Vorhaben keine Konfliktsituationen, die weitergehende Untersuchungen erforderlich machen.

Bewertung

Dem Plangebiet wird in Bezug auf das Schutzgut Mensch eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Bebauung der im Plangebiet vorhandenen freien Landschaft eine Verminderung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion, welche allerdings ein geringes Ertragspotenzial besitzen. Insgesamt entstehen durch das Vorhaben **keinen erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Mensch.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
 - a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
 - c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geographischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen beruht auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der Pflanzen beruht auf der Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004).

Die Begutachtung des Plangebiets erfolgte im Oktober 2016. Es wurde sowohl die Biotoptypen im eigentlichen Plangebiet, als auch direkt daran angrenzende Flächen erfasst. Der Anlage 1 (Biotoptypenkartierung „Feldstraße“ NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017a) ist die vollständige Biotoptypenkartierung inkl. Biotoptypenplan zu entnehmen. Die nachfolgend dargestellten Sachverhalte beziehen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet für die Biotoptypen, welches über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 hinausgeht (kursiv dargestellt).

Beschreibung des Untersuchungsgebiets

„Die im Bereich des Untersuchungsraumes ausgeprägten Biotoptypen werden gemäß Aufbau des Kartierschlüssels in Niedersachsen folgenden Gruppen zugeordnet und im Weiteren entsprechend beschrieben:

- Wälder,
- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Gewässer,
- Grünland,
- Ackerbiotope und
- Grünanlagen der Siedlung- und Verkehrsflächen.

Lage, Verteilung und Ausdehnung der o. g. Biotoptypen sind dem Bestandsplan der Biotoptypen im Anhang zu entnehmen.

Wälder

Im Nordosten des Plangebietes ist ein Gehölzbestand ausgeprägt, dem ein Waldcharakter zuzuordnen ist. Das etwa 0,8 ha große Gehölz unmittelbar an der ehemaligen Braker Bahn gelegen, wird als Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes (WQL) eingestuft. In der Baumschicht handelt es sich überwiegend um Stieleichen (*Quercus robur*), untergeordnet kommen auch Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und einige Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) hinzu. Die Strauchschicht wird von Aufwuchs der Laubbäume und von Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) bestimmt, in der Krautschicht treten neben Brombeere (*Rubus fruticosus*) auch Sternmiere (*Stellaria graminea*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Wurmfarne (*Dryopteris cf. carthusiana*) und Springkaut (*Impatiens parviflora*) auf.

Der Waldsaum ist als Waldrand mit Wallhecke (WRW) ausgeprägt. Dominierende Baumart ist die Stieleiche, die durchschnittliche Stammdurchmesser von 0,6 m bis 1,0 m aufweist. Im Osten geht der Waldbereich, getrennt durch einen Graben, in den Gehölzbestand der ehemaligen Braker Bahn über.



Abbildung 1: Waldbereich im Nordosten, Waldrand mit Wallhecke.

Gebüsch und Gehölzbestände

Das Plangebiet wird insgesamt vielfältig von Gehölzbeständen eingerahmt und gekammert. Die linearen Bestände am Plangebietsrand und an Parzellengrenzen werden vor allem von Wallhecken bestimmt, die in unterschiedlicher Schichtung als Strauch-Baum-Wallhecken (HWM), Strauch-Wallhecken (HWS) und Baum-Wallhecken (HWB) ausgeprägt sind. Die Wallkörper sind überwiegend noch deutlich erkennbar erhalten, nur für Durchfahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen sind diese durchbrochen. Überwiegend ist den Wallhecken eine zumindest einseitige Mulde bzw. ein Graben (s.u.) vorgelagert.

In Art und Zusammensetzung variieren die Wallhecken im Plangebiet. Vorherrschende Baumart ist Stieleiche (*Quercus robur*), vereinzelt tritt Birke (*Betula pendula*) und Buche (*Fagus sylvatica*) hinzu, der durchschnittliche Stammdurchmesser der Eichen beträgt zwischen 0,6 und 0,8 m, jedoch kommen auch Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von 1 m und mehr vor. Einige der Altbaumbestände auf den Wallhecken weisen Totholz und Spalten auf.

Während einzelne Abschnitte als reine Baum-Wallhecken (HWB) ausgeprägt sind, in der der Wall von gräserdominierten Beständen aus Rispengräsern (*Poa pratensis*, *Poa trivialis*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Straußgras (*Agrostis capillaris*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*) und Honiggras (*Holcus lanatus*) sowie begleitend Gundermann (*Glechoma hederacea*), Hornkraut (*Cerastium cerastoides*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*) und vereinzelt Brennnessel (*Urtica dioica*) geprägt wird, sind auch Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) verbreitet. Diese weisen in der Strauchschicht neben Brombeere (*Rubus fruticosus*) und vereinzelt Himbeere (*Rubus idaeus*) auch Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und auch vereinzelt Stechpalme (*Ilex aquifolium*) auf. Letztgenannte Art ist besonders geschützt gemäß BNatSchG bzw. Bundesartenschutzverordnung.

Wallhecken unterliegen dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG.

Darüber hinaus sind auch weitere Bestände wie Baumhecken (HFB), Strauch-Baumhecken (HFM) und Siedlungsgehölze (HSE) ausgeprägt, die überwiegend aus standortgerechten Gehölzen aufgebaut sind. Auch im Süden am unmittelbaren Siedlungsrand sind von überwiegend Laubgehölzen und Hecken (BZ) gekammerte rückwärtige, naturnahe Gartenbereiche (PHN) ausgeprägt. Den Übergang zum angrenzenden Grünland bzw. der Ackerfläche bestimmt eine umlaufende Wallhecke (HWM).

Am Siedlungsrand im Westen ist eine Baumhecke (HFB) aus markanten Pappeln (*Populus spec.*) mit Stammdurchmessern von etwa 1,0 m ausgebildet, ansonsten kommt noch eine Baumstrauchhecke (HFM) im Westen zur Gliederung des Grünlandes vor, die neben Fichten überwiegend Birken sowie Zitterpappeln (*Populus tremula*) aufweist. Parallel der alten Braker Bahn ist beiderseits eine Strauch-Baumhecke aus Stieleichen, Birken, Ebereschen, Haselnuss (*Corylus avellana*), Holunder, Brombeere, Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Vogelkirsche (*Prunus padus*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und vereinzelt Ginster (*Sarothamus scoparius*) vorhanden.

Diese ehemalige Bahntrasse wird als Fußwegeverbindung genutzt.



Abbildung 2: Wallhecke mit Brombeerunterwuchs, im Hintergrund Baum-Wallhecke.



Abbildung 3: Alte Braker Bahn mit beidseitigen Gehölzstreifen.

*Im Übergang vom Grünland zur Wohnbebauung im Westen ist ein Feldgehölz/Siedlungsgehölz aus standortgerechten Arten mit Eichen, Birken, Buchen (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel und Stechpalme ausgeprägt, der Unterwuchs wird von Grünland-Arten bestimmt.*

*Auch an der ehemaligen Hofstelle im Westen sind im Umfeld der Gebäude bzw. hofnahen Grünlandflächen neben Laubgehölzen (Birken, Erlen (*Alnus glutinosa*)) und Ziergehölzen wie Rhododendren auch noch Obstbäume und Beerensträucher (HO) verbreitet.*

Gewässer

Gewässer sind im Plangebiet nur in geringem Umfang vorhanden. Hierbei handelt es sich zum einen um einen tief eingeschnittenen Graben parallel der höhergelegenen ehemaligen Bahnstrecke, der am Rand bzw. außerhalb des Plangebietes liegt. Dieser ist geprägt durch die umgebenden Gehölze und Brombeerbestände.

Innergebietslich ist ein Graben ausgeprägt, der die Grünlandflächen im Süden trennt und parallel der Wallhecke bis zur Feldstraße verläuft. Im weiteren Verlauf knickt der Graben auch nach Westen ab und verläuft wallheckenparallel bis zur Butjadinger Straße. Es handelt sich um einen schmalen und innerhalb des Grünlandbereiches um einen tief eingeschnittenen Graben (FGR) mit vereinzelt begleitenden Flatterbinsenbeständen. Ansonsten sind Gräser und Brombeeren entsprechend der angrenzenden Wallhecken verbreitet. Im Bereich der zusammenlaufenden Wallhecken in der Plangebietsmitte sind Grabenaufweitungen mit Stillgewässercharakter und teilweise flacheren Uferzonen und einzelnen Flutrasenarten (Flutender Wasserschwaden, Straußgras) ausgeprägt.

Grünland

*Im südlichen Bereich werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Grünland genutzt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Intensivgrünlandflächen (GI) in Wiesennutzung. In der Artenzusammensetzung dominieren typische Gräser des Wirtschaftsgrünlandes wie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) und Knautgras (*Dactylis glomerata*) sowie begleitend Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Weißklee (*Trifolium repens*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*). An Arten mit geringerem Futterwert kommen noch Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*) sowie als Frische/Feuchtezeiger auch vereinzelt Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*) vor.*

*Innerhalb dieses Grünlandkomplexes ist im Westen in einer Geländesenke ein Flutrasenbestand (GFF) mit Flutendem Wasserschwaden (*Glyceria fluitans*) und Weißem Straußgras (*Agrostis stolonifera*) ausgeprägt.*

Nur kleinere Bereiche im Westen an der (ehemaligen) Hofstelle werden beweidet. Eine schmale Teilfläche des Grünlandes wird aufgrund geringerer Nutzungsintensität und der Artenzusammensetzung mit höherem Anteil an Wolligem Honiggras und geringerem Anteil an Gräsern des Wirtschaftsgrünlandes als Extensivgrünland (GE) eingestuft.



Abbildung 4: Grünlandbereich im Südwesten mit Blick auf gliedernde Wallhecke.

Ackerbiotope

Der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Flächen unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung (A). Im Bewirtschaftungsjahr 2017 wurde ausschließlich Mais angebaut.

Grünanlagen der Siedlung- und Verkehrsflächen

In das Plangebiet ist eine (ehemalige) Hofstelle (ODL) an der Butjadinger Straße eingeschlossen. Diese wird neben der versiegelten Hoffläche und den Gebäuden überwiegend von Scherrasenflächen (GR) und gliedernden und eingestreuten Gehölzbeständen geprägt. Diese umfassen neben Laubgehölzen wie Erlen und Birken, auch Ziergehölzbestände aus Rhododendron und auch Stechpalme, sowie Beerensträucher und Obstbäume. Im Übergang zu der Weide/ Grünlandfläche besteht neben dem Obstbaumbestand auch ein Gemüsegarten. Zur Butjadinger Straße begrenzt eine dichte Buchen-Schmitthecke (BZH) das Gebiet. Insgesamt wird dieser Garten als Bauerngarten (PHB) zusammengefasst.

Im Süden des Plangebietes liegen rückwärtige Gartenparzellen, die kleinparzelliert zum einem als Rasenflächen (GR) genutzt und gepflegt werden, zum anderen handelt es sich um aufgelassene Gartennutzungen, so dass sich Siedlungsgehölze erhalten und ausgebreitet haben. Teilweise weisen diese Gärten ein Brach- bzw. Übergangsstadium von den gepflegten Rasenbereichen zu aufgelassenen rückwärtigen Bereichen auf, in denen sich aufgrund der Verschattung Arten wie Efeu, Gundermann, Silber-Goldnessel und Brennesseln verbreitet haben.

Übergänge der einzelnen Gärten werden entweder von Schmitthecken (BZH) oder von Strauch- und Gehölzbeständen (BZE, HSE) bestimmt. Insgesamt werden diese Gärten

nach der dominierenden Nutzung und Ausprägung als Scherrasen (GR), Naturgärten (PHN) und Siedlungsgehölzen (HSE) unterschieden.



Abbildung 5: Rückwärtige Gartenbereiche mit überwiegendem Rasenanteil und einrahmenden Gehölzbeständen.

Im weiteren Umfeld und auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken des Siedlungsbereiches schließen Ziergärten (PHZ) mit Rasenflächen, Staudenbeeten und randlichen Heckeneinfriedungen, u.a aus Rhododendron, sowie aus Buchen an. Auch einzelne, markante Laubbäume (Eichen, Buchen, Kastanien) gliedern die Gartenbereiche“ (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT 2017a).

Für den Bereich der Butjadinger Straße wurde im Oktober 2018 noch eine ergänzende Biotoptypenkartierung durchgeführt, da diese Flächenanteile im Rahmen der vorangestellten Kartierung nicht mit betrachtet wurden. Die Butjadinger Straße ist durchgängig asphaltiert (OVS). Auf der Westseite verläuft ein 2 m breiter Fuß- und Radweg (OVW), der ebenfalls durchgängig asphaltiert ist. In dem im Geltungsbereich befindlichen Abschnitt der Straße verlaufen auf beiden Seiten Straßenseitengräben. Beide Gräben führten zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser. Der auf der Westseite verlaufende Graben ist als nährstoffreicher Graben (FGR) einzustufen, der eine Breite von ca. 1,5 m und eine Tiefe von ca. 1 m aufweist. Daran schließt sich westlich eine intensiv genutzte Grünlandfläche (GI) an. Der Graben östlich der Butjadinger Straße ist muldenartig ausgeprägt und als sonstiger Graben (FGZ) einzustufen. Die Straßenbermen werden von Scherrasenflächen (GR) eingenommen. Hier stocken auch insgesamt sieben markante Einzelbäume (Stieleichen) (HBE), die Stammdurchmesser zwischen 0,4 m und 1,0 m aufweisen. Südwestlich grenzen Gehölzstrukturen an, die als Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) einzustufen sind. Dieser Bestand wird

hauptsächlich von Stieleichen, Gewöhnlicher Esche und Feldahorn als auch von unterschiedlichen Sträuchern (Stechpalme, Rosen, Brombeere, Weißdorn) eingenommen.



Abbildung 6: Parallel verlaufender Fuß- und Radweg mit markantem Baumbestand im Bermenbereich (Westseite) sowie als Scherrasenfläche genutzte Straßenberme auf der Ostseite der Butjadinger Straße (Quelle: Verfasser, Oktober 2018).

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten und geschützten Biotopen

Die Wallhecken des Plangebietes unterliegen dem Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 (3) NAGBNatSchG. An besonders geschützten Arten sind in den Wallhecken und Baum-Strauchhecken einzelne Exemplare der Stechpalme (*Ilex aquifolium*) verbreitet, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG als besonders geschützte Pflanzenarten aufgelistet sind (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT 2017a).

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß des Anhanges IV der FFH-Richtlinie traten nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich, da keine Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

Bewertung

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	Beispiele Biotoptypen
5 = sehr hohe Bedeutung	naturnaher Wald; geschütztes Biotop
4 = hohe Bedeutung	Baum-Wallhecke
3 = mittlere Bedeutung	Strauch-Baumhecke
2 = geringe Bedeutung	Intensiv-Grünland
1 = sehr geringe Bedeutung	Acker
0 = weitgehend ohne Bedeutung	versiegelte Fläche

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	4	hohe Bedeutung
Strauchwallhecke (HWS)	4	hohe Bedeutung
Waldrand-Wallhecke	4	hohe Bedeutung
Sonstiger Flutrasen (GFF)	4	hohe Bedeutung
Einzelbäume (HBE)	3	mittlere Bedeutung
Baumreihe/hecke aus Pappeln (Altbestand) (HFB)	3	mittlere Bedeutung
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (HSE)	3	mittlere Bedeutung
Nährstoffreiche Gräben (FGR)	3	mittlere Bedeutung
Intensivgrünland (GI)	2	geringe Bedeutung
Sonstiger Graben (FGZ)	2	geringe Bedeutung
Naturgarten (PHN), Traditioneller Bauerngarten (PHB)	2	geringe Bedeutung
Zierhecke (BZ)	2	geringe Bedeutung
Sandacker (Mais) (ASm)	1	sehr geringe Bedeutung
Scherrasen (GR)	1	sehr geringe Bedeutung

Bezüglich der Wallheckenbewertung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Weisung des Nds. Umweltministeriums vom 03.11.2006 beachtet. So sind beeinträchtigte Werte und Funktionen geschützter Wallhecken durch Neuanlage oder wallheckenfördernde Maßnahmen auszugleichen. Weiterhin sind zu beseitigende Wallhecken bestimmten Wertstufen zuzuordnen und der Ausgleich danach zu bemessen. Demzufolge sind die vorhandenen Wallhecken folgenden Wertfaktoren zuzuordnen:

Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste Wallhecke und deren Bewertung.

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Baum-Wallhecke	4	hohe Bedeutung
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	4	hohe Bedeutung
Strauchwallhecke (HWS)	4	hohe Bedeutung

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von zum Großteil von unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Baumreihen etc.), einem Hausgarten und überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen wird. Der Planungsraum weist größtenteils eine geringe Bedeutung teilweise aber auch eine höhere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf.

Aufgrund der Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensräumen für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **erheblich** zu bewerten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 und die angrenzenden Flächen wurden von der NWP Planungsgesellschaft mbH im Zeitraum von Februar bis September 2017 faunistische Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Diese Ergebnisse wurden von der Gemeinde Rastede zur Verfügung gestellt und können für dieses Bauleitplanverfahren herangezogen werden. Das Gutachten findet sich in der Anlage 2 zum Umweltbericht. Im Folgenden werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Brutvögel

Die Bestandserhebung der Brutvögel erfolgte von Mitte Februar bis Mitte Juni 2017. Es wurden in diesem Zeitraum sechs frühmorgendliche Begehungen sowie drei Nachtkartierungen durchgeführt. Zusätzlich konnten Daten zu nachtaktiven Arten während der Fledermauserfassungen gewonnen werden. Die folgenden Aussagen beziehen sich auf das Untersuchungsgebiet, welches sowohl den Geltungsbereich als auch angrenzende Flächen enthält. Insgesamt wurden während der Erfassungen 28 Brutvogelarten festgestellt, davon 25 als Brutvogelarten und drei weitere als Nahrungsgäste (vgl. Tabelle 3). Es befinden sich darunter drei Arten der Vorwarnliste (Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Haussperling) sowie der Star als gefährdete Art (gem. Rote Liste 3).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden als Brutvögel Gartenrotschwanz und Star als Arten der Vorwarnliste bzw. gefährdete Arten sowie Grünspecht und Buntspecht als spezialisierte Arten festgestellt.

Tabelle 3: Spektrum der nachgewiesenen Vogelarten 2017 (BZF = einmalige Brutzeitfeststellung), Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017B).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gefährdungsgrad Niedersachsen ¹	Gefährdungsgrad Deutschland ²	Status bzw. Anzahl Brutreviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>			4
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			4
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			4
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>			1 + weitere BZF
Dohle	<i>Corvus monedula</i>			Nahrungsgast
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			1
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			BZF
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			2
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	Vorwarnliste		BZF – als Brutrevier zu werten
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Vorwarnliste	Vorwarnliste	1 + 3 BZF jeweils als Brutrevier zu werten, weitere außerhalb
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>			2
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>			1 + weitere BZF
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Vorwarnliste		1 + weitere BZF außerhalb des UG
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			1
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>			BZF
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>			1
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>			1
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			5
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			2
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			Nahrungsgast
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Gefährdet	Gefährdet	Mindestens 3 außerhalb d. UG
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			2
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			2

¹ KRÜGER & NIPKOW (2015)

² GRÜNEBERG ET AL. (2016)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gefährungsgrad Niedersachsen ¹	Gefährungsgrad Deutschland ²	Status bzw. Anzahl Brutreviere
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			2
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Gefährdet	Gefährdet	1 + 2 BZF – beide jeweils als Brutrevier zu werten, weitere außerhalb und als Nahrungsgast
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>			Nahrungsgast
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	Vorwarnliste		1 außerhalb des UG
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			4
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			5

Fledermäuse

Zur Ermittlung der Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Lebensraum für Fledermäuse wurde von Mai bis September 2017 sieben Erfassungstermine durchgeführt. Davon fanden vier abends zur Kontrolle ausfliegender Fledermäuse und drei frühmorgens zum Auffinden von etwaigem Schwärmverhalten beim Einfliegen in Quartiere statt. Zusätzlich wurden bei den Erfassungsterminen Horchkisten während der gesamten Nacht eingesetzt.

Insgesamt konnten drei Fledermausarten sicher nachgewiesen werden (vgl. Tabelle 4). Zusätzlich wurden Kontakte der Gattung *Myotis* registriert.

Tabelle 4: Spektrum der nachgewiesenen Fledermausarten, Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Quelle: NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017B).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Gefährdung NDS	Gefährdung BRD	Anzahl Kontakte Detektor	Anzahl Kontakte Horchkiste
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	11	365
Großer/ Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	2	V	5	156
	<i>Nyctalus leisleri</i>	1	D		
Nyctaloid	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	1	44
	<i>Nyctalus noctula</i>	2	V		
	<i>Nyctalus leisleri</i>	1	D		
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus</i>	3	+	12	431
Gattung Myotis	<i>Myotis spec.</i>	2	V/ V	4	93
		2			
Fledermaus spec.		-	-	-	2

RL BRD = MEINIG *et al.* (2009)

RL NDS = Rote Liste Niedersachsen und Bremen (HECKENROTH 1991); Anmerkung: Einstufungen müssen als veraltet angesehen werden

1 = vom Aussterben bedroht

V = Vorwarnliste

2 = stark gefährdet

G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes

3 = gefährdet

D = Datenlage defizitär

+ = ungefährdet

R = durch extreme Seltenheit (potentiell) gefährdet

Bei den am häufigsten im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten Zwerg- und Breitflügelmaus handelt es sich um gebäudebewohnende Arten. In Bereichen des Untersuchungsgebietes mit Gebäuden sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist ein hohes Quartierpotenzial gegeben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 wurde im Bereich des bestehenden Hofes ein Quartiersverdacht einer Zwergfledermaus lokalisiert. Für gehölbewohnende Fledermausarten wie Großer Abendsegler sind zahlreiche potenziell geeignete Quartierbäume im Untersuchungsgebiet und ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 vorhanden. Konkrete Quartierhinweise gibt es nicht. Alle genannten Arten wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 nachgewiesen.

Bewertung

Dem Plangebiet wird eine allgemeine Bedeutung hinsichtlich dem Schutzgut Tiere zugewiesen. Der Geltungsbereich wird durch Brutvögel wenig frequentiert. Quartiere für Fledermäuse konnten im Rahmen der durchgeführten Kartierungen nicht festgestellt werden. Durch die Überplanung von Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen geht allerdings Nahrungs- / Jagdlebensraum verloren, weswegen durch die Umsetzung des Planvorhabens für das Schutzgut Tiere **erhebliche Beeinträchtigungen** prognostiziert werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Durch die Realisierung der Planung werden Gehölzstrukturen, Gräben und Grünlandbereiche überplant. Diese Strukturen stellen potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten dar. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein. Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse und Vögel durchgeführt.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebiets sowie der naturräumlichen Ausstattung ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH- Richtlinie (z. B. Amphibienarten) im Plangebiet vorkommen.

Geschützte wildlebende Brutvogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie:

Generell gehören alle europäischen Vogelarten, d.h. sämtliche wildlebende Vogelarten die in den EU-Mitgliedstaaten heimisch sind, zu den gemeinschaftlich geschützten Arten. Um das Spektrum der zu berücksichtigenden Vogelarten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzugrenzen, werden bei der artspezifischen Betrachtung folgenden Gruppen berücksichtigt:

- Streng geschützte Vogelarten,
- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Vogelarten, die auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt werden,
- Koloniebrüter,
- Vogelarten mit speziellen Lebensraumsprüchen (u. a. hinsichtlich Fortpflanzungsstätte).

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird eine Vorentscheidung für die artbezogene Betrachtung vorgenommen. Euryöke, weit verbreitete Vogelarten müssen im Rahmen

der artenschutzrechtlichen Prüfung keiner vertiefenden artspezifischen Darstellung unterliegen, wenn durch das Vorhaben keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind (BMVBS 2009). Ein Ausschluss von Arten kann in dem Fall erfolgen, wenn die Wirkungsempfindlichkeiten der Arten vorhabenspezifisch so gering sind, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (Relevanzschwelle). Diese sogenannten Allerweltsarten finden über den flächenbezogenen Biotoptypenansatz der Eingriffsregelung (einschließlich Vermeidung und Kompensation) hinreichend Berücksichtigung (vgl. BAUCKLOH et al. 2007).

Das Vorhaben kann zu einem Verlust von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Nahrungshabitaten europäisch geschützter Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie führen. Für die in Tabelle 3 aufgeführten weit verbreitete, ubiquitäre oder anspruchsarme und störungsunempfindliche Arten, deren Bestand landesweit nicht gefährdet ist und deren Lebensräume grundsätzlich zu ersetzen sind, kann eine gute regionale Vernetzung ihrer Vorkommen vorausgesetzt werden. Für diese Arten ist daher trotz örtlicher Beeinträchtigungen und Störungen sichergestellt, dass sich der Erhaltungszustand ihrer Lokalpopulation nicht verschlechtert und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt. Lediglich Bunt- und Grünspecht haben besondere Lebensraumsansprüche. Beide Arten sind auf alte Gehölzbestände mit viel Totholz und Baumhöhlen angewiesen. Beide Arten wurden allerdings nur außerhalb des Geltungsbereiches als Brutvogel nachgewiesen, so dass beide Arten keine Relevanz für die Planung besitzen.

Da in der Umgebung des Plangebietes diverse reich strukturierte Landschaftselemente (Gehölzbestände, Grünländer, Hausgärten usw.) vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass es für die oben genannten ungefährdeten Brutvogelarten genügend Ausweichmöglichkeiten gibt. Außerdem werden die im Geltungsbereich vorhandenen Wallhecken weitestgehend gesichert, so dass diese ebenfalls als Lebensraum für gehölzbrütende Arten weiterhin zur Verfügung stehen.

Neben den oben genannten ungefährdeten Arten wurden im Geltungsbereich keine der in Tabelle 3 genannten Arten der Vorwarnliste und gefährdete Arten als Brutvogel nachgewiesen (Brutnachweis, Brutverdacht). Lediglich für Star und Gartenrotschwanz wurden Brutverdachte im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze aufgenommen. Diese fanden allerdings im Bereich der an den Geltungsbereich angrenzenden Wallhecke statt, welche von der Planung nicht betroffen ist. Zudem wurden im Geltungsbereich bzw. im Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 insgesamt zwei weitere Brutreviere vom Star sowie drei Brutreviere vom Gartenrotschwanz festgestellt. Diese werden als Brutverdacht gewertet und weiter unten (vorsorglich) artenschutzrechtlich geprüft, gleichwohl Sie in Abbildung 5 des anliegenden faunistischem Gutachten als einmalige Brutzeitfeststellung dargestellt sind.

Als einzige planungsrelevante gebäudebrütende Art wurde der Haussperling lediglich mittels Brutzeitfeststellung an dem Hof im westlichen Geltungsbereich kartiert. Ein Brutnachweis gelang allerdings nicht, so dass ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht eintritt. Mit einem Brutverdacht konnte der Haussperling südwestlich und damit außerhalb des Plangebietes festgestellt werden.

Prüfung des Zugriffsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumsprüche aufweisen. Dabei kann es

sich um typische Gehölz- und Gebäudebrüter oder auch um Arten, die auf dem Boden brüten, handeln.

Nahezu sämtliche vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es für diese Arten keine permanenten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet gibt. Aufgrund der vorgesehenen Überplanung von Gehölzen ist es angezeigt, dass die Gehölze in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar, also nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme).

Der Fasan wurde als bodenbrütende Art im Untersuchungsgebiet außerhalb des Geltungsbereiches festgestellt. Da dieser aber auch innerhalb des Geltungsbereiches brüten könnte, bewahrt die Baufeldfreimachung in derselben Zeit ebenfalls vor dem Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten für boden-/gebäudebrütende Vögel. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Hinsichtlich des Haussperlings gelang zwar kein Brutnachweis (lediglich einmalige Brutzeitfeststellung an dem Hof im westlichen Plangebiet), vorsorglich sollten auch Abriss- und Sanierungsmaßnahmen an dem bestehenden Gebäudebestand auch außerhalb der Brutzeit stattfinden.

In Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für die vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb artspezifischer Brutzeiten baubedingte Tötungen von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen vermieden.

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen gehen nicht über das Lebensrisiko der bereits bestehenden Vorbelastung aufgrund der Lage des Plangebietes in Straßennähe hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um einen standort- und strukturtypischen Siedlungsbereich ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. In dem Bereich befinden sich keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, sodass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene signifikant erhöhte Mortalitätsrate auszuschließen ist.

Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch bei längerer Abwesenheit der Tiere geschützt. Dies gilt beispielsweise für regelmäßig benutzte Brutplätze von Zugvögeln (STMI BAYERN 2011). Nicht mehr geschützt sind Fortpflanzungsstätten, die funktionslos geworden sind, z. B. alte Brutplätze von Vögeln, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Ebenfalls nicht geschützt sind potenzielle Lebensstätten, die bisher noch nicht von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten genutzt werden.

Die für die Vermeidung des Zugriffsverbotes notwendigen Maßnahmen der Baufeldfreimachung und Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeit dienen neben dem Schutz der

Individuen folglich auch dem Schutz der Fortpflanzungsstätten. Dies rührt daher, dass der Schutzanspruch nur dann vorliegt, wenn die Stätten in Benutzung sind, d. h. während der Brutzeit. Außerhalb der Brutzeit können alte Nester entfernt werden ohne einen Verbotstatbestand auszulösen.

Für die im Geltungsbereich bzw. im Randbereich vorkommenden Arten Star (2 Brutreviere) und Gartenrotschwanz (3 Brutreviere) ist von einem Vorkommen von permanenten Fortpflanzungsstätten auszugehen. Die Fortpflanzungsstätten dieser Arten werden vermutlich jedes Jahr erneut genutzt. Ein Brutrevier vom Gartenrotschwanz befindet sich in der bestehenden Wallhecke, die im zentralen Bereich an der nördlichen Plangebietsgrenze erhalten bleibt. Um einen dauerhaften Fortbestand des Stars und des Gartenrotschwanzes im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 (5) BNatSchG zu gewährleisten, sind als sog. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) für die beiden betroffenen Arten artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis prognostizierte Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:3 anzubringen. Aufgrund des Vorkommens von zwei Brutpaaren des Stars und des Gartenrotschwanzes sind demnach jeweils sechs geeignete Nistkästen für diese beiden Arten erforderlich.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung von CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund des geplanten Vorhabens nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits angrenzende bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände und Grünländer) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die vorkommenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Un-

tersuchungsgebiet festgestellten Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen westlich und südlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Die vorkommenden Arten im weiteren Untersuchungsgebiet und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit permanenten Lebensstätten, wie bspw. Star, Rauchschnalbe, Haussperling, Grünspecht und Gartenrotschnalbe gehören zur Ordnung der Sperlingsvögel (*Passeriformes*), die insgesamt als relativ unempfindlich gegenüber anthropogenen Störungen eingestuft werden. Die „Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr“ (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG 2010) ordnet die genannten Arten daher in die Gruppe der Arten mit schwacher Lärmempfindlichkeit bzw. in die Gruppe der Arten ein, bei denen Lärm keine Relevanz hat. Aufgrund ihrer Unempfindlichkeit gegenüber anthropogen verursachten Reizen ist eine erhebliche Beeinträchtigung, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der o. g. Arten einhergeht, nicht zu erwarten.

Somit ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Fledermäuse

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Konkrete Quartiersnachweise ergaben sich im Untersuchungsgebiet nicht. Allerdings gibt es ein Quartiersverdacht einer Zwergfledermaus im Bereich des bestehenden Gehöfts im westlichen Plangebiet. Ein Gebäudeabriss ist derzeit nicht beabsichtigt oder geplant, so dass mit keinem Quartiersverlust zu rechnen ist und demnach auch keine Ausweichquartiere zu schaffen sind.

Es kann aufgrund der Altersstruktur der vorhandenen Gehölze, dem Vorhandensein von Spechthöhlen und dem vorhandenen Gebäudebestand nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass diese den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, in dem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen oder Nischen an dem bestehenden Gebäudebestand zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden. Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weitere stättenunabhängige Tötungen oder Beschädigungen von Individuen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden. Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahme, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot** und das **Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig**.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumsprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Eine „Verschlechterung des Erhaltungszustandes“ der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn sich aufgrund der Störung die lokale Population wesentlich verringert; dies kann aufgrund von Stress über die Verringerung der Geburtenrate, einen verringerten Aufzuchtserfolg oder die Erhöhung der Sterblichkeit geschehen.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Bei dem geplanten Vorhaben ist auch aufgrund der Vorbelastungen nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen, da sich im Geltungsbereich selbst keine konkreten Quartierhinweise ergaben. Es ist möglich, dass Sommerquartiere von Fledermäusen vorhanden sind, dieser werden aber regelmäßig gewechselt. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei sind u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Auf Basis der Ziele des Übereinkommens der Biologischen Vielfalt (Rio-Konvention von 1992) sind folgende Aspekte im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes zu prüfen:

- Artenvielfalt und
- Ökosystemschutz.

Allgemeines

Das Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD) wurde auf der Konferenz der Vereinten Nationen zu Umwelt und Entwicklung (UNCED) im Jahr 1992 in Rio de Janeiro ausgehandelt. Das Vertragswerk, auch Konvention zur biologischen Vielfalt genannt, beinhaltet die Zustimmung von damals 187 Staaten zu folgenden drei übergeordneten Zielen:

- die Erhaltung biologischer Vielfalt,
- eine nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile sowie
- die gerechte Aufteilung der Vorteile aus der Nutzung genetischer Ressourcen.

Das Übereinkommen trat am 29.12.1993 völkerrechtlich in Kraft. Deutschland ist dabei seit 1994 Vertragspartei. Der Begriff "biologische Vielfalt" im Sinne des Übereinkommens umfasst drei verschiedene Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystemen,
- die Artenvielfalt und
- die genetische Vielfalt innerhalb von Arten.

Im Konventionstext ist dabei der Begriff „biologische Vielfalt“ wie folgt definiert:

„Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meer- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme.“

In der Rio-Konvention verpflichten sich die Vertragsparteien zur Erhaltung aller Bestandteile der biologischen Vielfalt, der aus ethischen und moralischen Gründen ein Eigenwert zuerkannt wird. Die biologische Vielfalt ermöglicht es den auf der Erde vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften in ihrem Fortbestand bei sich wandelnden Umweltbedingungen zu sichern. Dabei ist eine entsprechende Vielfältigkeit von Vorteil, da dann innerhalb dieser Bandbreite Organismen vorkommen, die mit geänderten äußeren Einflüssen besser zurechtkommen und so das Überleben der Population sichern können. Die biologische Vielfalt stellt damit das Überleben einzelner Arten sicher. Um das Überleben einzelner Arten zu sichern ist ein Ökosystemschutz unabdingbar. Nur durch den Schutz der entsprechenden spezifischen Ökosysteme ist eine nachhaltige Sicherung der biologischen Vielfalt möglich.

Biologische Vielfalt im Rahmen des Umweltberichtes

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet sowie gefährdete Arten und die verschiedenen Lebensraumtypen gezeigt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung der Wohnbebauung erwartet.

Eine Verringerung der Artenvielfalt wird durch den weitest gehenden Erhalt der bestehenden Populationen sowie die Kompensation der prognostizierten erheblichen negativen Umweltauswirkungen vermieden, wobei einzelne Exemplare verschiedener Arten im Rahmen bau-, betriebs- und anlagebedingter Auswirkungen für den Genpool verloren gehen können. Die Auswirkungen können dennoch als nicht erheblich betrachtet werden, da stabile sich reproduzierende Populationen im Sinne der biologischen Vielfalt erhalten bleiben.

Die geplante Realisierung des Wohngebietes ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei 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 sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß den Aussagen der Bodenkarte des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2018) überwiegend von mittlerem Pseudogley-Podsol eingenommen. Lediglich für den östlichen Bereich des Plangebietes wird mittlere Pseudogley-Braunerde dargestellt.

sersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

Oberflächenwasser

Entlang der nördlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze sowie im Zentrum des Geltungsbereichs verlaufen Gräben, die als tief eingeschnittene, nährstoffreiche Gräben ausgeprägt sind. Im Bereich der zusammenlaufenden Gräben an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verfügen die Gräben über Aufweitungen mit Stillgewässercharakter und teilweise flachen Uferzonen, so dass dieser Abschnitt als naturnah und strukturreich einzustufen ist. Ferner verlaufen parallel zur Butjadinger Straße Entwässerungsgräben, die zum Zeitpunkt der Kartierung aber kein Wasser führten.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2018) liegt die Grundwasserneubildungsrate im westlichen Teil des Plangebietes zwischen 151 und 200 mm/a. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs liegt die Grundwasserneubildungsrate zwischen 201 und 250 mm/a. Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im hohen Bereich.

Bewertung

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Das Planvorhaben wird voraussichtlich **erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Diese resultieren aus der großflächigen Neuversiegelung von Flächen durch die vorbereitete Überbauung und die Überplanung von Grabenabschnitten. Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen künftig nicht mehr möglich.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a (LANDKREIS AMMERLAND 1995).

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die auf-

grund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lüfterneuerung oder Temperatenausgleich zu sorgen.

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sowie einer Versiegelung von Flächen kann von einer geringfügigen „Verstädterung“ des Geländeklimas ausgegangen werden. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert. Die Versiegelung verringert auch die Verdunstung innerhalb des Plangebietes, die von Böden und Vegetation ausgeht, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann. Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturgegensätze, trockene Luft).

Bewertung

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen von Bedeutung. Hierbei sind die Nutzungen zu beachten, die durch ihren Ausstoß von Luftschadstoffen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) zu nachteiligen Veränderungen der Luftzusammensetzung führen und somit eine Beeinträchtigung der übrigen Schutzgüter darstellen. Das Schutzgut Klima ist hierbei eng mit dem Schutzgut Luft verbunden.

Luftverunreinigungen oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen werden im Zuge der Umweltprüfung die Berücksichtigung und der Erhalt klimarelevanter Bereiche bewertet. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lüfterneuerung oder Temperatenausgleich zu sorgen. Aktuell ist das Kleinklima im Geltungsbereich und seiner Umgebung durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen geprägt und von allgemeiner Bedeutung. Aufgrund der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4, die zzgl. der zulässigen Überschreitung gem. § 19 BauNVO eine maximal zulässige Versiegelung von 45 bzw. 60 % bedingt und damit weiterhin einen hohen Grünflächenanteil bedingt sowie den Anschluss an die offene Landschaft sind durch die Umsetzung des Planvorhabens **weniger erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

In dem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, wie z. B. der Erhalt der Wallhecke sowie weiterer Gehölzstrukturen, die den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.



Abbildung 8: Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2018 (unmaßstäblich)).

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch weitläufige Grünlandflächen, die durch Flächen, die einer ackerbaulichen Nutzung unterliegen, ergänzt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen Heckenstrukturen unterschiedlicher Ausprägung, die das Plangebiet gliedern. Überwiegend handelt es sich hierbei um Baum-Wallhecken, Baum-Strauch-Wallhecken und Strauchwallhecken. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich die Siedlungsstrukturen des Ortsteils Wahnbek/Ipwege. In nördliche sowie östliche Richtung grenzt die offene Landschaft an, die zum Großteil von landwirtschaftlichen Nutzflächen eingenommen wird.

Bewertung

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu weniger deutlich wahrnehmbaren Veränderungen des Landschaftsbildes, da die vorhandenen Gehölzstrukturen größtenteils erhalten bleiben und die Sichtbarkeit des Vorhabens, aufgrund der den Geltungsbereich umgebenden Gehölzstrukturen, eingeschränkt ist. Durch die vorliegende Planung kommt es somit zu **weniger erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Die an der nördlichen Plangebietsgrenze sowie im zentralen Geltungsbereich verlaufenden Wallhecken, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellen, sind als bedeutendes Kulturgut zu betrachten. Die Wallhecken werden soweit möglich erhalten und als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft gesichert.

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 114 und der 78. Flächennutzungsplanänderung befinden sich Baudenkmale. Hierbei handelt es sich einerseits um das Wohn- / Wirtschaftsgebäude sowie das Hallenhaus als Nebengebäude an der Butjadinger Straße 122 und andererseits um das Wohn-/Wirtschaftsgebäude an der Butjadinger Straße 117. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gem. § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen einer durchgeführten Prospektion sind keine unbekannt archäologischen Funde und Befunde ermittelt worden. Ferner wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen (vgl. u.a. Kap. 4.4 der Begründung).

Weitere schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen, sind innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld nicht anzutreffen.

Bewertung

Aufgrund der teilweise erfolgten Überplanung von Wallheckenabschnitten und der Festsetzung der Wallhecken als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verfügen sie größtenteils nicht mehr über den Status „Schutzobjekt“. Die Auswirkungen auf das Kultur- und Sachgut Wallhecken wird demnach trotz des Erhalts des Großteils der Wallheckenstrukturen als **erheblich** eingeschätzt.

3.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden. So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.11 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 kommt es zu einem Verlust von Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso werden für die Schutzgüter Pflanzen, Wasser, Tiere und Kultur- und Sachgüter (Wallheckendurchbrüche und -überplanungen) erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als weniger erheblich beurteilt. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 5: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> keine bzw. geringe Erholungsfunktion Keine erheblichen Auswirkungen 	-
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust der Biotopstrukturen 	••
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen Verlust von Teillebensräumen (Bruthabitate) 	••
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich 	-
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung 	••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung Verlust von aquatischen Lebensräumen 	••
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> geringe Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität Größtmöglicher Erhalt prägender Gehölzstrukturen 	•
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> geringfügige Veränderungen des Ort-/ Landschaftsbildes aufgrund des überwiegenden Erhalts der vorhandenen Gehölzstrukturen 	•
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Überplanung eines Wallheckenabschnittes und Wallheckendurchbrüche Verlust des Wallheckenschutzstatus 	••
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 	-

•• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

4.1.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 114 wird eine städtebauliche Erweiterung der südlich und westlich bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen erfolgen. Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden soweit möglich als Erhaltflächen festgesetzt und somit gesichert.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Butjadinger Straße. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung von Planstraßen gesichert.

4.1.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Acker- und Grünlandbereiche sowie Gehölzstrukturen würden weiterhin in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

5.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Das geplante Vorhaben wird unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z. B. Schallschutz) und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden vollständigheitshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

5.1 Vermeidung / Minimierung

Allgemein gilt, dass in jeglicher Hinsicht der neuste Stand der Technik berücksichtigt wird und eine fachgerechte Entsorgung und Verwertung von Abfällen, die während der Bau- sowie der Betriebsphase anfallen, zu erfolgen hat.

5.1.1 Schutzgut Mensch

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt bzw. sind als örtliche Bauvorschriften in der Planzeichnung enthalten:

- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 4 (WA1, WA3 und WA4) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer sichtbaren Dachneigung von $\geq 20^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
 - Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 und 4 (WA1, WA4) sind als Dachaufbauten nur Giebelgauben und Schleppgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von $\frac{1}{3}$ der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen. Die Dachgauben sind von der Traufkante abgesetzt und symmetrisch anzuordnen.
- Innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind als Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) in Form von Giebelgauben, Schleppdachgauben und Zwerchhäusern mit Giebel (Zwerchgiebel) zulässig. Die zulässige Traufhöhe (TH) innerhalb des WA2 darf durch diese Bauteile überschritten werden. Die Breite von Gauben und Dachaufbauten darf insgesamt nur $\frac{1}{3}$ der Traufwandlänge betragen. Übereinanderliegende oder mehrgeschossige Gauben und Zwerchdachgiebel sind unzulässig.
- Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 - 4 (WA1 – WA4) sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- **Der innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.**
- Zum Schutz der Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
 - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
 - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
 - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
 - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
 - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
 - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
 - die Rinde verletzt wird.
 - die Blattmasse stark verringert wird.

5.1.3 Schutzgut Tiere

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, für Star und Gartenrotschwanz jeweils sechs Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen müssen jeweils speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht

an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

5.1.4 Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

5.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und sind zu berücksichtigen:

- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

5.1.6 Schutzgut Wasser

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und sind zu berücksichtigen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und, sofern möglich, zu versickern.

5.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können ferner zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erreicht werden.

5.1.8 Schutzgut Landschaft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt bzw. in der Planzeichnung festgesetzt:

- Gemäß der ortsüblichen Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird für das gesamte Plangebiet, entsprechend der jeweiligen Baugebiete, eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m und eine Traufhöhe von $TH \leq 4,50$ m bzw. 6,50 m festgesetzt.
- Für Dacheindeckungen sind glasierte und sonstige reflektierende Materialien nicht zulässig.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.
- **Größtmöglicher Erhalt der im Geltungsbereich bestehenden Wallhecken, Erhalt eines landschaftsbildprägenden Einzelbaums sowie Neuanpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.**

5.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt:

- Größtmöglicher Erhalt der im Geltungsbereich bestehenden Wallhecken.
- Damit sich die geplante Wohnnutzung künftig verträglich in die Umgebung der Baudenkmäler einfügt, werden strengere Vorgaben zur Baugestaltung für das allgemeine Wohngebiet 4 (WA4) formuliert (Vorgaben zur Dachform, Dacheindeckung und zur Ausführung von Dachaufbauten (Dachgauben)). Ferner wird nachrichtlich auf § 10 (1) Nr. 4 NDSchG hingewiesen, wonach sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Den denkmalschutzrechtlichen Belangen in Bezug auf die naheliegenden Baudenkmäler wird im Rahmen dieser Bauleitplanung somit ausreichend Rechnung getragen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

5.2 Eingriffsbilanzierung

5.2.1 Pflanzen

Entsprechend dem Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

- a) Flächenwert des Ist-Zustandes: Größe der Eingriffsfläche in m² x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps
- b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps
- c) Flächenwert des Planungszustandes
- Flächenwert des Ist-Zustandes
= Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht. Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs:

Tabelle 6: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
X	1.930	0	0				
ASm	23.455	1	23.455	X ¹	18.235	0	0
GR	1.755	1	1.755	X ²	7.120	0	0
GI	31.490	2	62.980	GR ³	1.780	1	1.780
HFB	125	2	250	PHZ ⁴	20.995	1	20.995
PHN	1.095	2	2.190	OVW ⁵	500	1	500
PHB	1.900	2	3.800	PSZ ⁶	550	1	550
FGZ	140	2	280	HFM ⁷	1.350	2	2.700
BZ	25	2	50	GE/SXS ⁸	16.225	3	48.675
FGR	885	3	2.655	HBE**	20	3	60
HSE	3.385	3	10.155	HWM HWS*	1.395	4	(5.580)
HBE**	580	3	1.740	WRW ⁹	60	4	240
GFF	115	4	460				
HWM*	1.475	4	(5.900)				
HWS*	270	4	(1.080)				
HWM*	105	4	(420)				
WRW	60	4	240				
Flächenwert Ist-Zustand			110.010**	Flächenwert Planungs-Zustand			75.500

* Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell zur Kompensation von Eingriffen in vorkommende Wallhecken sind Wallheckenneuanlagen bzw. wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Um eine „Doppelkompensation“ zu vermeiden, werden die Wallhecken nicht zum Flächenwert dazugezählt.

** Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Die-

ser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume von der Gesamtfläche abgezogen werden. Pro Einzelbaum wurde eine Fläche von 20 m² angesetzt.

- *1 Vollständig versiegelte Flächen der allgemeinen Wohngebiete (GRZ von 0,3 und 0,4 inkl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von 50 %).
- *2 Versiegelte Bereiche der Straßenverkehrsfläche (angenommene Versiegelung 80 %).
- *3 Die unversiegelten Flächen der Straßenverkehrsfläche werden als artenarmes Straßenbegleitgrün mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *4 Die unversiegelten Flächen der Wohngebiete werden als Hausgärten mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *5 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines 3 m breiten Weges aus einer wassergebundener Wegedecke zulässig.
- *6 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines bis zu 550 m² großen Spielplatzes zulässig.
- *7 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen.
- *8 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das geplante Regenrückhaltebecken durch geschwungene Uferlinien und flache Böschungsneigungen naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Für die Maßnahmenfläche werden in der Bilanzierung lediglich 16.225 m² statt 16.285 m² berücksichtigt, da die im Bereich vorhandene Waldrand-Wallhecke im Rahmen der Bilanzierung separat aufgeführt wird. Die Maßnahmenfläche wird mit der Wertstufe 3 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *9 An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Maßnahmenfläche vorhandene Waldrand-Wallhecke, welche erhalten wird.

Flächenwert Planung	=	75.500
- Flächenwert Ist-Zustand	=	110.010
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 34.510 => < 0

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 34.510 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 3,4 ha bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 1,7 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Ferner wird insgesamt durch die vorliegende Planung eine Baum-Strauch-Wallhecke auf einer Länge von insgesamt ca. 746 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle ca. 888 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen.

Folgender Kompensationsansatz ist in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland bei den Wallhecken zu leisten:

- 142 m Baum-Strauch-Wallhecke (Durchbruch oder Überplanung) Kompensationsverhältnis 1:2
- 604 m Baum-Strauch-Wallhecke (Verlust Wallheckenschutzstatus) Kompensationsverhältnis 1:1

5.2.2 Tiere

Für den Star und den Gartenrotschwanz sind jeweils sechs Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen müssen speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten

werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten.

Die durch die Überplanung von Gehölzstrukturen und Grünlandflächen prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen für die untersuchten Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse können mit den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen mit ausgeglichen werden.

5.2.3 Boden und Fläche / Wasser

Auf einer Fläche von rd. 2,4 ha erfolgt die Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut Boden stellt dies einen erheblichen Eingriff dar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kann gem. dem Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (2013) zusammen zu den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Biotoptypen mit sich bringen multifunktional ebenfalls eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung von Nährstoffeinträgen oder Bodenbearbeitung mit sich bringen. Im Bereich der Maßnahmenfläche wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt. Durch diese Maßnahme werden die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ausgeglichen werden.

5.2.4 Landschaft

Für das Schutzgut Landschaft entstehen durch das Vorhaben weniger erhebliche Auswirkungen. Somit sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Die für die übrigen Schutzgüter sowie die Wallheckenüberplanung anzusetzenden externen Kompensationsmaßnahmen bringen zusätzlich auch immer eine Verbesserung des Landschaftsbildes mit sich.

5.2.5 Kultur und Sachgüter (Wallhecke)

Die erheblichen Beeinträchtigungen in die bestehenden Wallhecken werden durch die Neuanlage von ca. 888 m langen Wallhecken oder alternativ über wallheckenfördernde Maßnahmen auf gleicher Länge über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert (s. o.).

5.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

- **Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens und Extensivierung von Grünland (auf ca. 16.225 m²; Maßnahmenfläche)**

Im Bereich der Maßnahmenfläche im Osten des Geltungsbereiches sind die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie die Entwicklung einer Extensivwiese vorgesehen.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist naturnah herzurichten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungsneigungen sind im Verhältnis von mindestens 1:3 bis 1:5 zu modellieren. Die Gewässerrandsäume sollen sich überwiegend in freier Sukzession entwickeln. Schonende Pflegemaßnahmen, wie gelegentliche Mahd und Räumung des Gewässers sind nicht abträglich und von Zeit zu Zeit notwendig, um die Funktion zur Regenrückhaltung zu gewährleisten. Im Böschungsbereich und der Gewässersohle werden sich z. B. Röhrichte, Seggenrieder und feuchte Staudenfluren einstellen. Auch ist das Aufschlagen von Weiden und ggf. Erlen zu erwarten und es können sich in der Folge Sumpfgebüsche entwickeln. Mit der Herstellung eines naturnahen Gewässers entstehen aquatische Lebensräume für eine Vielzahl von Lebensgemeinschaften. Neben Schwimm- und Tauchblattpflanzen entstehen Habitate für verschiedene Faunengruppen. Insbesondere Amphibien und Libellen können sich ansiedeln und auf Dauer etablieren.

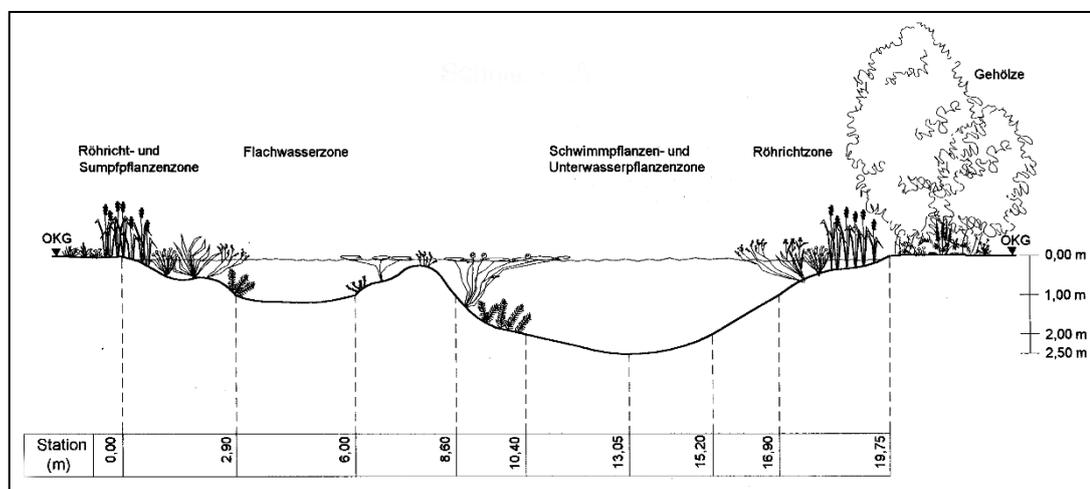


Abbildung 9: Gewässerquerschnitt eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (schematisch)

Zusätzlich ist in der Maßnahmenfläche im Bereich rund um das Regenrückhaltebecken eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Extensivwiese wird durch Ansaat einer Extensivgrünlandmischung und anschließender extensiver Nutzung entwickelt. Dazu ist eine geeignete Ansaat möglichst aus regional erzeugtem Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 – "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaaten“ oder gleichwertiger Art zu verwenden. Dies trägt zum Schutz der Biologischen Vielfalt gemäß der Biodiversitäts-Konvention (CBD) bei und wurde in Europa in der EU-Richtlinie 92/43/EWG (= FFH-Richtlinie) verankert und

in Deutschland durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt. § 1 des BNatSchG enthält „... das Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist.“ Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf „das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde.“ Für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete besteht bis zum 1. März 2020 eine Übergangsfrist, jedoch soll bis zu diesem Zeitpunkt in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Diese Regelung dient insbesondere dem Schutz der innerartlichen Vielfalt (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG; Art. 2 CBD).

Die nachfolgenden Bewirtschaftungsauflagen sind einzuhalten, um eine dauerhafte extensive Nutzung mit Aushagerungseffekten zu erzielen:

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland (Mähwiese oder ggf. Weide) zu nutzen.
- In der Zeit vom 1. März bis zum 15. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
- Eine Weidenutzung ist höchstens mit zwei Pferden, Kühen oder Ochsen oder einem Stück Jungvieh pro Hektar zulässig. Die Beweidung mit Pferden ist erst ab dem 01. Juni eines Jahres zulässig.
- Eine Portions-/Umtriebsweide ist unzulässig.
- Bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen.
- Es dürfen nicht mehr als zwei Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist abzufahren. Liegenlassen von Mähgut im Schwad ist unzulässig.
- Umbruch oder Neuansaat sind nicht zulässig (nur Nachsaat als Übersaat zulässig). Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.
- Um eine größere Ausbreitung der Flatterbinse zu vermeiden, müssen die nicht vom Vieh abgeweideten Pflanzenreste zum Herbst abgemäht werden.
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind jegliche maschinelle Arbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) auf der Fläche sowie jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf die Fläche unzulässig.
- Pro Jahr darf nicht mehr als 80 kg N/ha Gesamtstickstoff (Wirtschafts- oder Handelsdünger) aufgebracht werden. (Erhaltungsdüngung). Bei der zulässigen Erhaltungsdüngung ist die Düngermenge des ggf. aufgetriebenen Weideviehs mit zu berücksichtigen.
- Es darf keine Gülle aufgebracht werden.
- Jegliches Aufbringen von Pestiziden ist unzulässig. Die Bekämpfung von Tipula und Feldmäusen kann bei Vorliegen von Warndienstmeldungen des Pflanzenschutzamtes und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.
- Jegliche Einrichtung zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen ist unzulässig. Die ordnungsgemäße Unterhaltung gegebenenfalls bestehender Dränagen bleibt zulässig.
- Veränderungen der Bodengestalt durch Verfüllen, Einplanieren etc. sind unzulässig. Unberührt hiervon ist die ordnungsgemäße Unterhaltung von Flächenzufahrten und Überfahrten.
- Die Anlage von Mieten oder Futterständen und die Lagerung von Silage, Heuballen oder sonstigen Materialien sowie das Abstellen von Geräten sind unzulässig.

- **Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Baum-Strauchanpflanzungen (ca. 1.350 m²)**

Entlang der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze sind bis zu 3,00 m breite Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung und Einbindung vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. **Ferner setzt der Bebauungsplan Nr. 114 im nördlichen Bereich (östlich des bestehenden Gehöfts) einen rd. 430 m² großen Pflanzstreifen fest.** Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standorttypische, heimische Arten zurückgegriffen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standorttypische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt wird auf die besondere Landschaftsbildprägung derartiger Biotopstrukturen hingewiesen.

Folgende Bäume sind zu verwenden:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>

Folgende Sträucher sind zu verwenden:

Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Folgende Qualitäten sind zu verwenden:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

- **Anbringen von Nisthilfen für Stare und Gartenrotschwanz (jeweils 6 Stück)**

Für den Star und den Gartenrotschwanz sind jeweils sechs Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen müssen speziell für die zuvor genannten Arten geeignet sein und fachgerecht an dem zu erhaltenden Baumbestand im Geltungsbereich angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit zu gewährleisten (s. o.).

5.3.2 Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von 34.510 Werteinheiten für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 34.510 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool umgesetzt. Auf den Flächen werden durch entsprechende Extensivierungsmaßnahmen und Gehölzanpflanzungen ebenfalls attraktive Bereiche für Brutvögel und Fledermäuse geschaffen, so dass auch die erforderliche Kompensation für diese Artengruppen gesichert ist.

Ferner werden durch die vorliegende Planung Wallhecken auf einer Länge von insgesamt ca. 746 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle ca. 888 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Dies erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecke über die Stiftung kompensiert werden kann.

Über die beschriebenen Maßnahmen und Flächen können die ermittelten Umweltauswirkungen vollständig ersetzt werden.

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Weiterentwicklung des im Bereich der Feldstraße und der Butjadinger Straße bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Ortsteil Ipwege durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA). Aufgrund der örtlich vorhandenen Siedlungsstrukturen und der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur eignet sich dieser Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck.

6.1.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 werden allgemeine Wohngebiete (WA) mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß (GRZ 0,3 und 0,4) festgesetzt. Die zulässige Nutzungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Entwicklung zu. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Butjadinger Straße und die innere Erschließung wird über die Festsetzung von Planstraßen gesichert. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit wird extern kompensiert.

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

7.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 114 wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

7.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes führte die NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, eine Biotoptypenkartierung im Geltungsbereich und der angrenzenden Umgebung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 114 durch. Ferner erstellt die NWP Planungsgesellschaft mbH ein faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“ (vgl. Anlagen).

7.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung bzw. wurde im Rahmen der Bestandserfassungen und Gutachten erhoben, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Rastede stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahmen erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen durch die Erweiterung der bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen zu befriedigen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 114 „Ipwege, Nördlich Feldstraße“ auf. Zur planungsrechtlichen Absicherung erfolgt im Parallelverfahren die 78. Flächennutzungsplanänderung.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von zum Teil bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, und Kultur- und Sachgüter (Wallhecke) sind als erheblich zu bewerten. Auf das Schutzgut Landschaft entstehen weniger erhebliche Auswirkungen. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 114 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen. Die Gemeinde Rastede verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden die Eingriffe in den Naturhaushalt im Flächenpool umgesetzt. Ferner werden die Beeinträchtigungen in die Wallhecken im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland kompensiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie entsprechende in die verbindliche Bauleitplanung eingestellten Maßnahmen auf Ersatzflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben.

9.0 QUELLENVERZEICHNIS

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

EU-KOMMISSION (2000): NATURA 2000 – Gebietsmanagement. Die Vorgaben des Artikels 6 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG. – Luxemburg.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35: 181-260.

LANDKREIS AMMERLAND (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

LBEG-SERVER (2018): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG - Bodenkarte (1:50 000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

MELF (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm, vom 18.04.1989 (Bezug: Nieders. MU), Hannover.

NAGBNATSCHG (2010): Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010.

NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2017a): Biotoptypenkartierung „Feldstraße“.

NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2017b): Faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“, Gemeinde Rastede – Brutvögel und Fledermäuse.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2018): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

SCHRÖDTER, HABERMANN-NIESSE & LEHMBERG (2004): Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung, vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung / Niedersächsischer Städtetag, Bonn.

STMI BAYERN (2011): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung.

ANLAGEN

Anlage 1: Biotoptypenkartierung „Feldstraße“ (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017a)

Anlage 2 : Faunistisches Gutachten zum Gebietsentwicklungsprojekt „Feldstraße“, Gemeinde Rastede – Brutvögel und Fledermäuse (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH 2017b)

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2019/058

freigegeben am **13.03.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Lucassen, Franz

Datum: 08.03.2019

Deckenprogramm 2019

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.03.2019	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage 1 aufgeführten Straßen werden in dem bezeichneten Umfang im Rahmen des Deckenprogramms 2019 saniert. Die als Nachrücker aufgelisteten Straßenabschnitte werden zusätzlich in der angegebenen Reihenfolge in dem bezeichneten Umfang saniert, sofern aufgrund eines positiven Submissionsergebnisses noch Mittel zur Verfügung stehen.

Sach- und Rechtslage:

Ausgehend von den Beratungen und Beschlüssen zum Straßenkataster für das Gemeindegebiet (Vorlage 2013/137) ist eine Bewertung der Straßenzustände vorgenommen worden. In der Anlage 1 und 2 sind die Straßen mit der aktuell schlechtesten Bewertung aufgeführt. Für alle Straßen dieser Kategorie gilt ein vergleichsweise grundsätzlicher Verbesserungsbedarf.

Beim Deckenprogramm 2019 sind unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien die Straßen hinsichtlich ihrer technischen Notwendigkeit und einer wirtschaftlichen Abwicklung in der Anlage 1 aufgelistet worden. Dabei wurde insbesondere der Heißeinbau so geplant, dass zu sanierende Straßenabschnitte als „Paket“ abgearbeitet werden können. Dies soll insgesamt zu wirtschaftlichen Angeboten führen.

Die in der Anlage 2 aufgelisteten Straßen sind ebenfalls mit der Note 5 bewertet. Eine Sanierung ist für die Folgejahre vorgesehen.

Der Bereich Hankhausen wurde für das Jahr 2019 noch ausgespart, da hier zunächst der überwiegende Teil der noch geplanten Bautätigkeiten abgeschlossen sein soll (Neubauten im Friedrichskamp). Andere Straßen konnten aufgrund fehlender Haushaltsmittel nicht mehr in das Deckenprogramm 2019 aufgenommen werden.

Weitere Straßen, bei denen eine Sanierung ohne entsprechenden Ausbau der Straßen nicht sinnvoll ist, sind in der Anlage 5 aufgelistet. Über den Ausbau wird zu gegebener Zeit zu beraten sein.

Für die in der Anlage 1 enthaltenen Straßen sind auch eventuelle Instandsetzung und/ oder Verbesserung der Bermen berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel für das Jahr 2019 stehen zu Verfügung.

Anlagen:

1. Vorschlag für das Deckenprogramm 2019
2. Ausblick für das Deckenprogramm 2020 ff.
3. Übersichtspläne der betroffenen Straßen mit der jeweiligen Benotungsfarbe
4. Lageplan der jeweiligen Straßen beziehungsweise Straßenabschnitte gemäß Vorschlag Deckenprogramm 2019
5. Lageplan für die Nachrücker gemäß Vorschlag Deckenprogramm 2019
6. Liste der Straßen mit Note 5, die ausgebaut werden müssen

Maßnahmen für das Deckenprogramm 2019

Anlage 1 zu Vorlage 2019/058

Kostenschätzung auf Grundlage der STL-Bau (Standartleistungsbuch Bau) in der aktuellen Fassung und Deckenprogramm 2019

Lage, siehe Pläne

Legende: DOB: Doppelte Oberflächenbehandlung
 OB: Oberflächenbehandlung
 DSK: Dünne Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise
 TD: Asphalttragdeckschicht (Heißeinbau)
 DN: Asphaltdecke (Heißeinbau)

Straße	Note	Zeitraum	Sanierungsmaßnahme	Kostenschätzung
Stellmoorweg	5	/	Patcher + OB	4.000,00 €
Zum Haltepunkt	5	/	Einbau einer DSK	3.500,00 €
Nethener Kirchweg	5	/	Einbau einer DSK inkl. OB	9.000,00 €
Zur Jade	5	/	Patcher + OB	16.500,00 €
Talweg	5	/	Einbau einer DSK	10.000,00 €
Ochtumerstraße	5	/	Einbau einer DN.	32.000,00 €
Huntestraße	5	/	Einbau einer DN.	30.000,00 €
Haarenstraße	5	/	Einbau einer DN	31.000,00 €
Hohe Brink	5	/	Patcher + OB	17.000,00 €
Am Stratjebusch	5	/	Einbau einer DN	52.000,00 €
Leuchtenburgerstr	5	/	Einbau einer DN	30.000,00 €
Elektrizitätsweg	5	/	Einbau einer DSK	8.000,00 €

Gesamtsumme, inkl. MwSt. 243.000,00 €

Nachrücker auf Grund von Budgetreserven die in Folge eines positiven Submissionsergebnisses entstehen können

Nachrücker in folgender Reihenfolge

Langenwischweg	5	/	Einbau einer DSK inkl. OB	8.000,00 €
Seilerweg	5	/	Einbau einer DSK inkl. OB	16.000,00 €
Achtern Kamp	5	/	Patcher + OB	11.000,00 €

Voraussichtliche Maßnahmen für das Deckenprogramm 2020 ff

Anlage 2 zu Vorlage 2019/058

Legende: DOB: Doppelte Oberflächenbehandlung
 OB: Oberflächenbehandlung
 DSK: Dünne Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise
 TD: Asphalttragdeckschicht (Heißeinbau)
 DN: Asphaltdecke (Heißeinbau)

Straße	Note	Zeitraum	Sanierungsmaßnahme	Kalkulation 2019	geschätzte Steigerung 2020 3%
An der Wapel	5	/	Patcher + OB	20.000,00 €	20.600,00 €
Dörpstraat	5	/	Patcher + OB	38.000,00 €	39.140,00 €
Achtern Kamp	5	/	Patcher + OB	16.000,00 €	16.480,00 €
Wittenmoordamm	5	/	Patcher + OB	34.000,00 €	35.020,00 €
Brombeerweg	5	/	Patcher + OB	36.000,00 €	37.080,00 €
Loyer Weg v. Emsoldstr. bis Heidkamp	5	/	Einbau einer DN.	102.000,00 €	105.060,00 €
Buchenstraße von Graf Johann Str. bis Kiefernweg	5	/	Einbau einer DN.	26.000,00 €	26.780,00 €
Kiefernweg ab Emsoldstr. bis Buchenstraße	5	/	Einbau einer DN.	25.000,00 €	25.750,00 €
Kiefernweg ab Parkstr. Bis Buchenstraße	5	/	Einbau einer TD.	50.000,00 €	51.500,00 €
Parkstraße vom Loyer Weg bis Mühlenstr.	5	/	Einbau einer TD.	410.000,00 €	422.300,00 €
Brückenbelag Leuchtenburgerstr.	5	/	Einbau einer DN	30.000,00 €	30.900,00 €

Anlage 2 789.019,00 € 810.610,00 €

Leuchtenburger Str. und Stratjebusch



Legende „ Benotungsfarbe „ :

Note 1 = blau

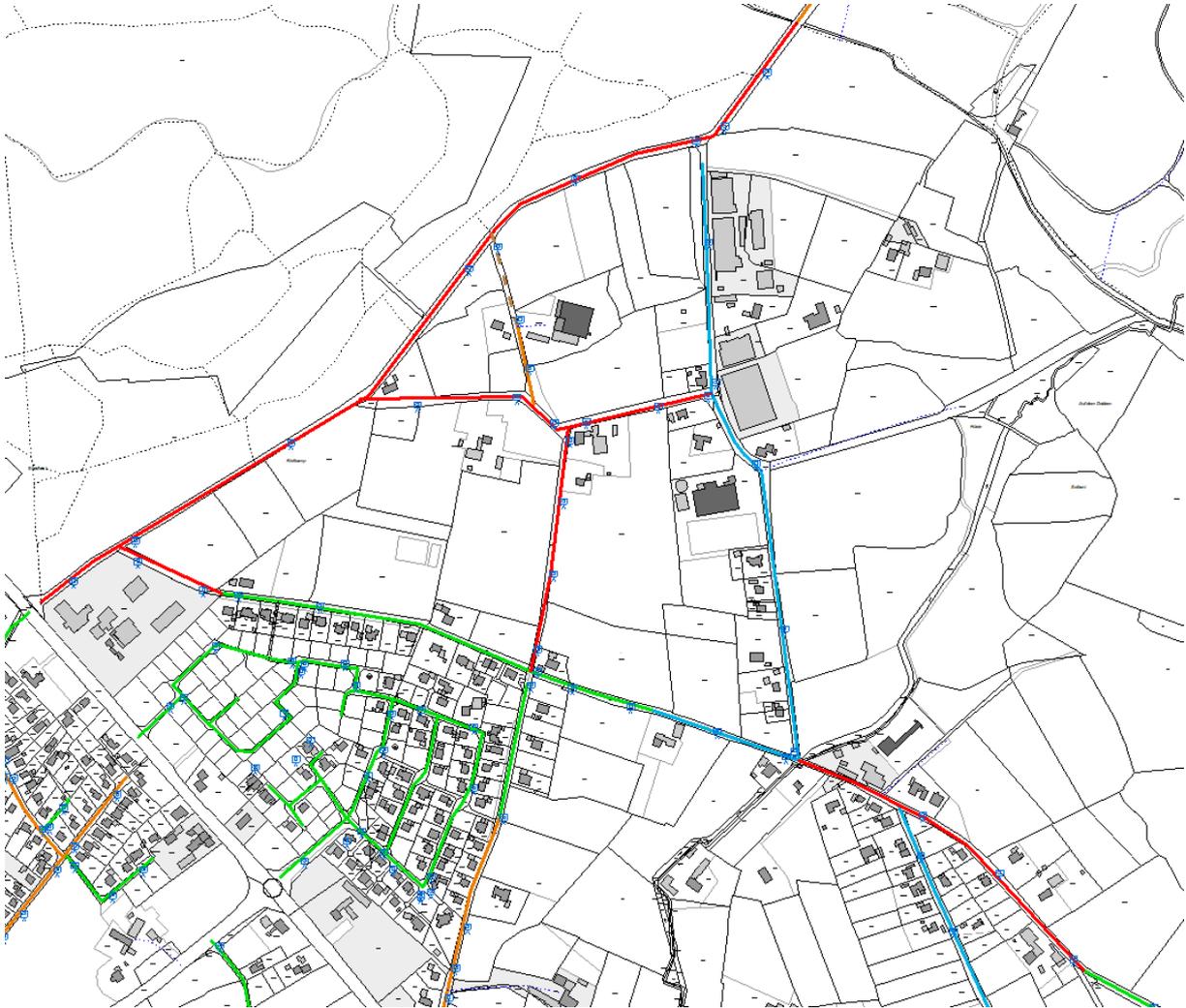
Note 2 = grün

Note 3 = gelb

Note 4 = orange

Note 5 = rot

Hankhausen



Legende „ Benotungsfarbe „ :

Note 1 = blau

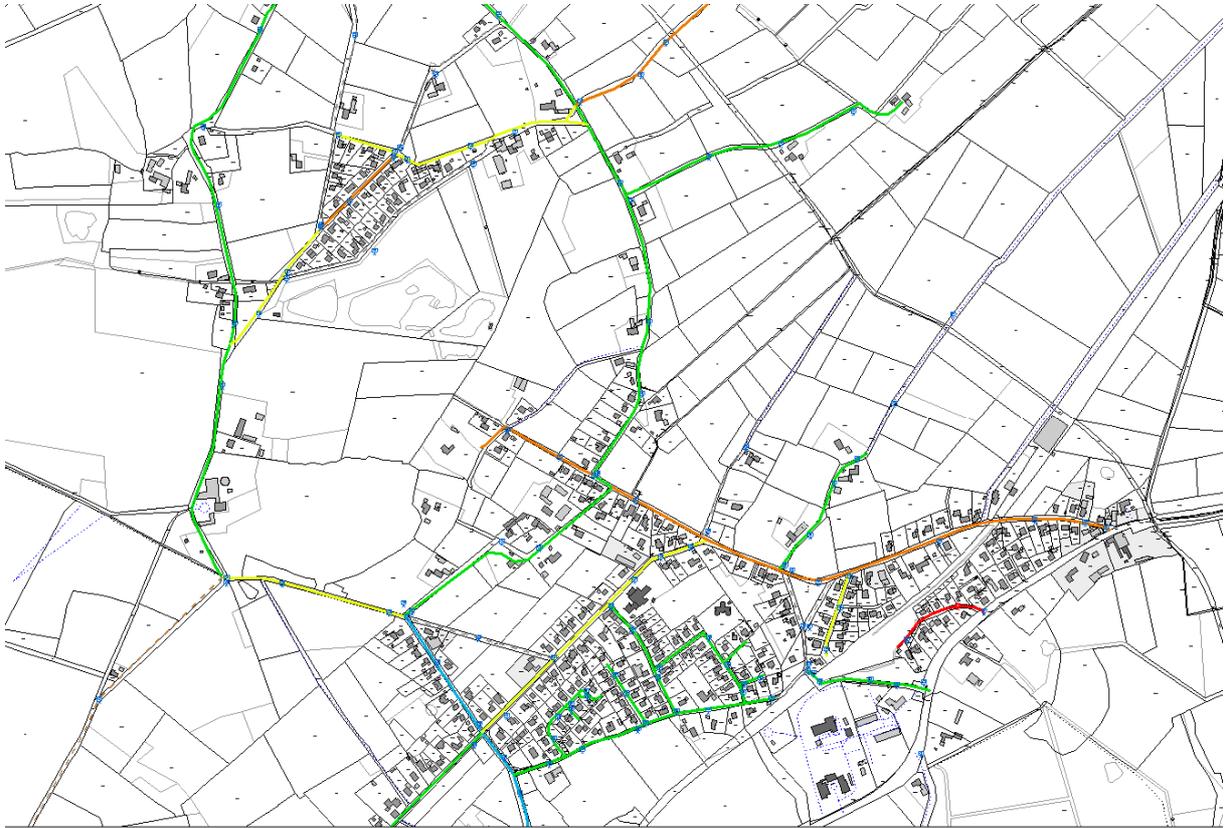
Note 2 = grün

Note 3 = gelb

Note 4 = orange

Note 5 = rot

Talweg Loy



Legende „ Benotungsfarbe „ :

Note 1 = blau

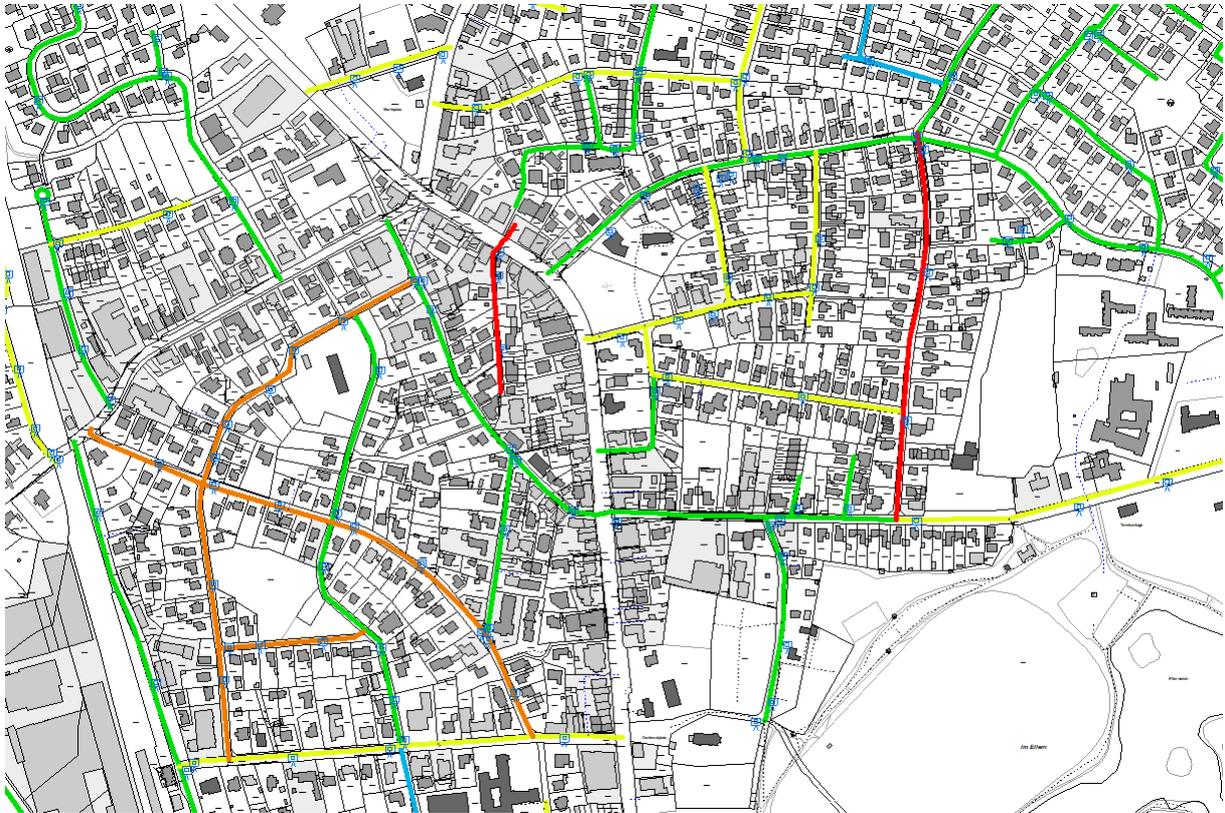
Note 2 = grün

Note 3 = gelb

Note 4 = orange

Note 5 = rot

Rastede Ortsmitte Elektrizitätsweg und Schützenhofstraße



Legende „ Benotungsfarbe „ :

Note 1 = blau

Note 2 = grün

Note 3 = gelb

Note 4 = orange

Note 5 = rot

Wahnbek Ochtumstr.-Haarenstr.-Huntestraße



Legende „ Benotungsfarbe „ :

Note 1 = blau

Note 2 = grün

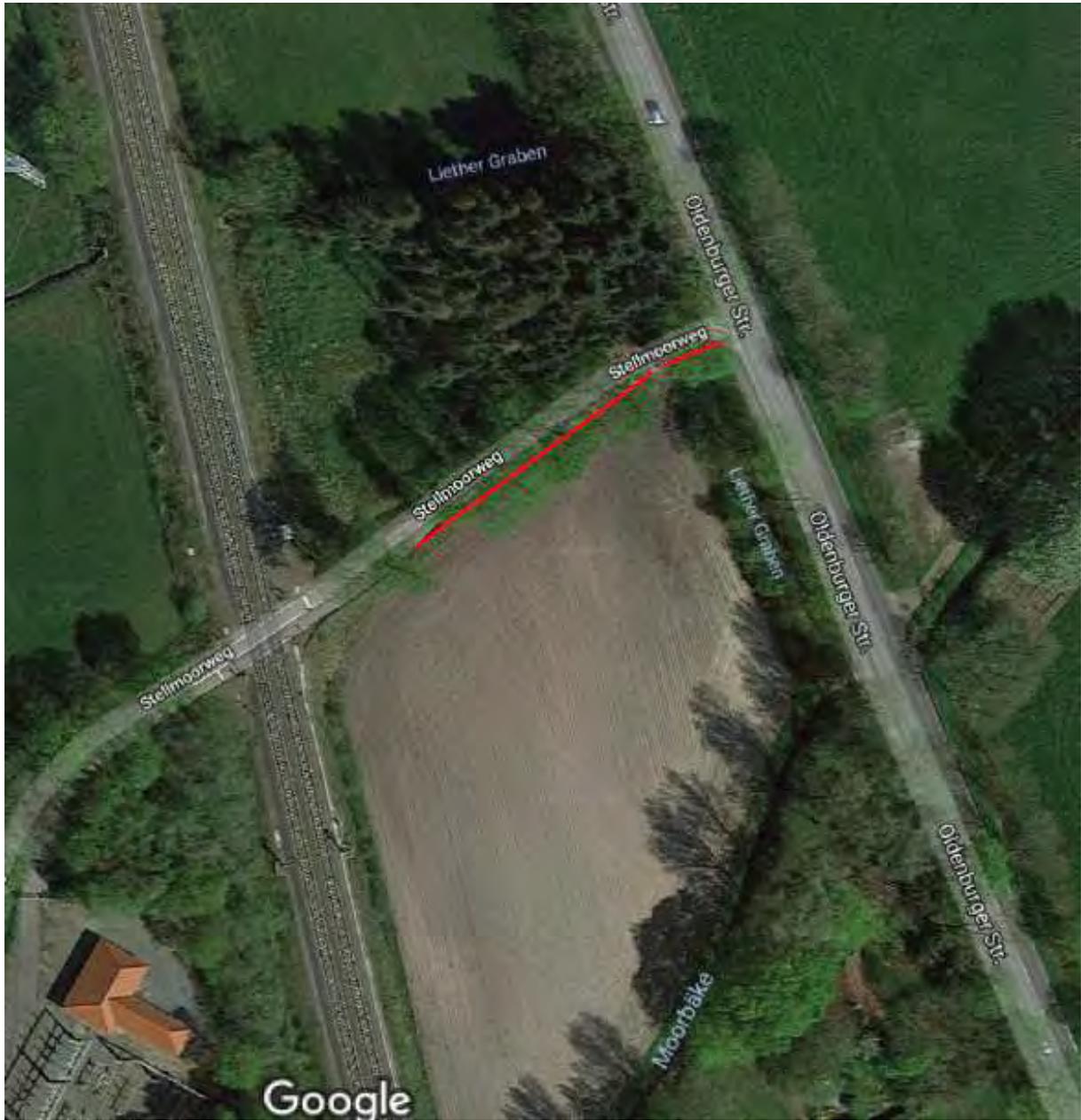
Note 3 = gelb

Note 4 = orange

Note 5 = rot

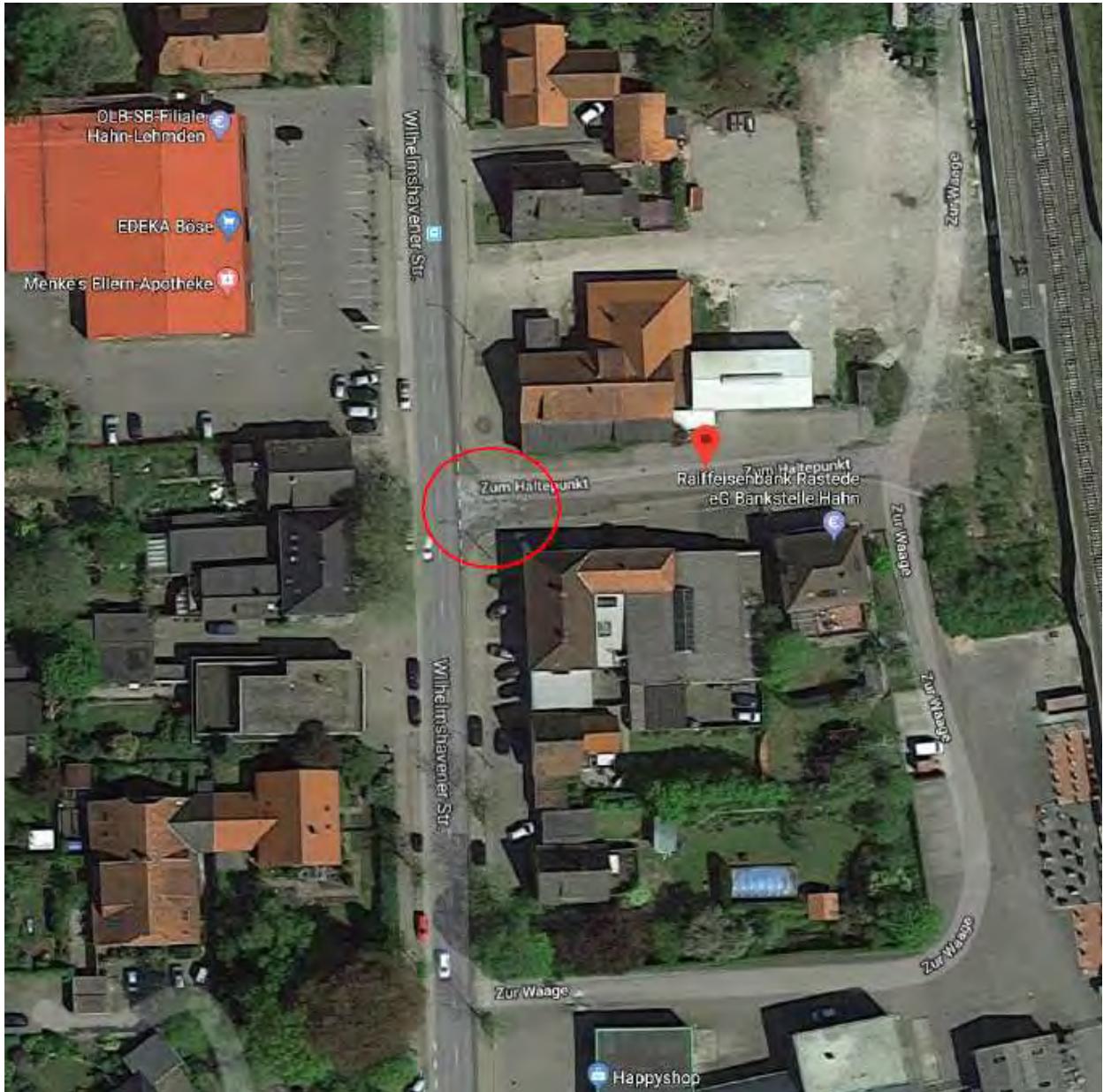
Stellmoorweg, Strecke ca. 80 m

Patcher + Oberflächenbehandlung (DSK+OB)



Zum Haltepunkt , nur im Einmündungsbereich zur Wilhelmshavener Straße

Einbau einer dünnen Aspaltschicht in Kaltbauweise (DSK)



Nethener Kirchweg , Strecke ca. 180 m

Einbau einer dünnen Aspaltschicht in Kaltbauweise und Oberflächenbehandlung (DSK + OB)



Talweg, Strecke ca. 204 m

Dünne Asphalttschicht in Kaltbauweise



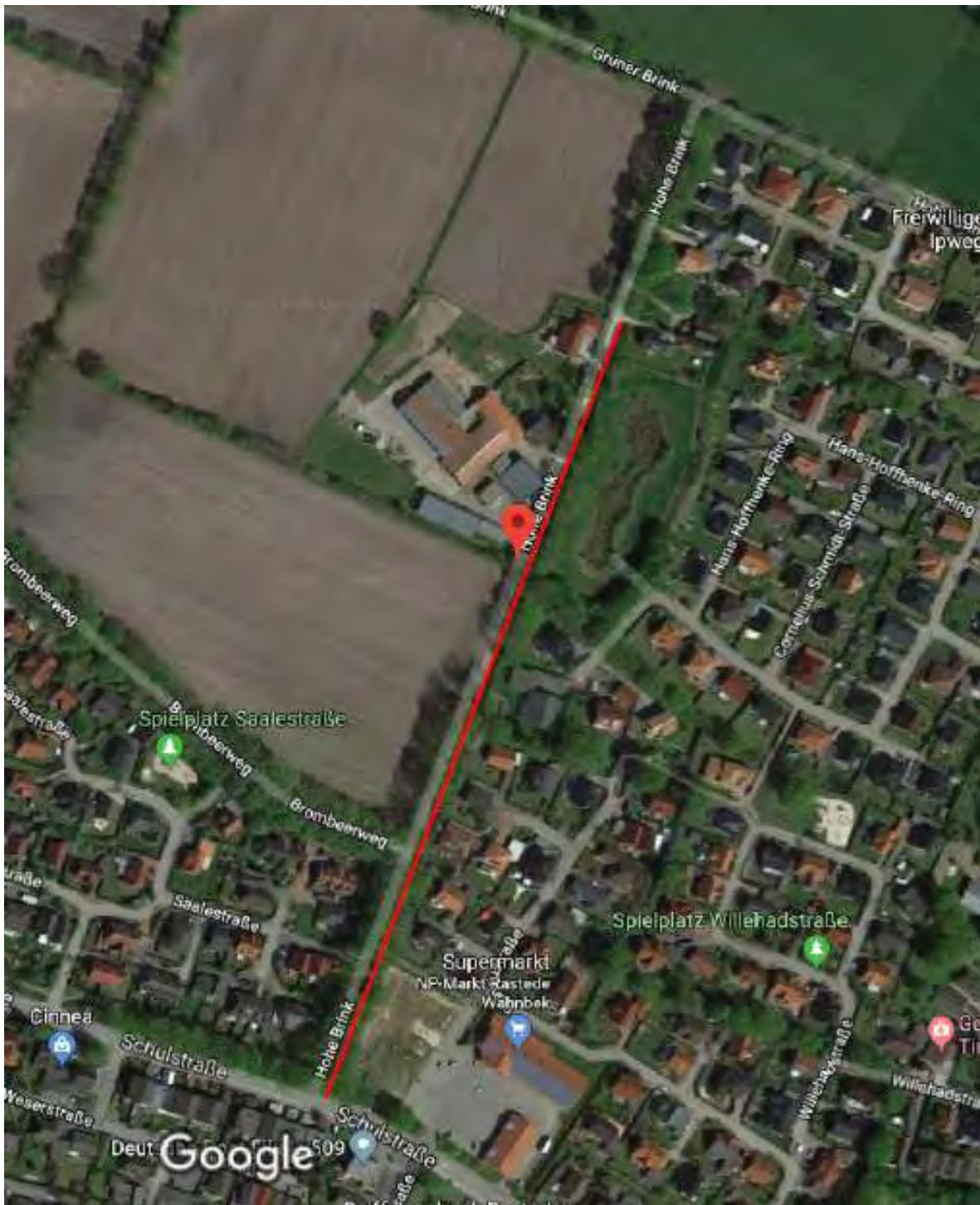
Ochtumstraße, Huntestraße, Haarenstraße Strecke ca. 172 m, 165 m, 186

4 cm Asphaltdecke im Heißeinbau



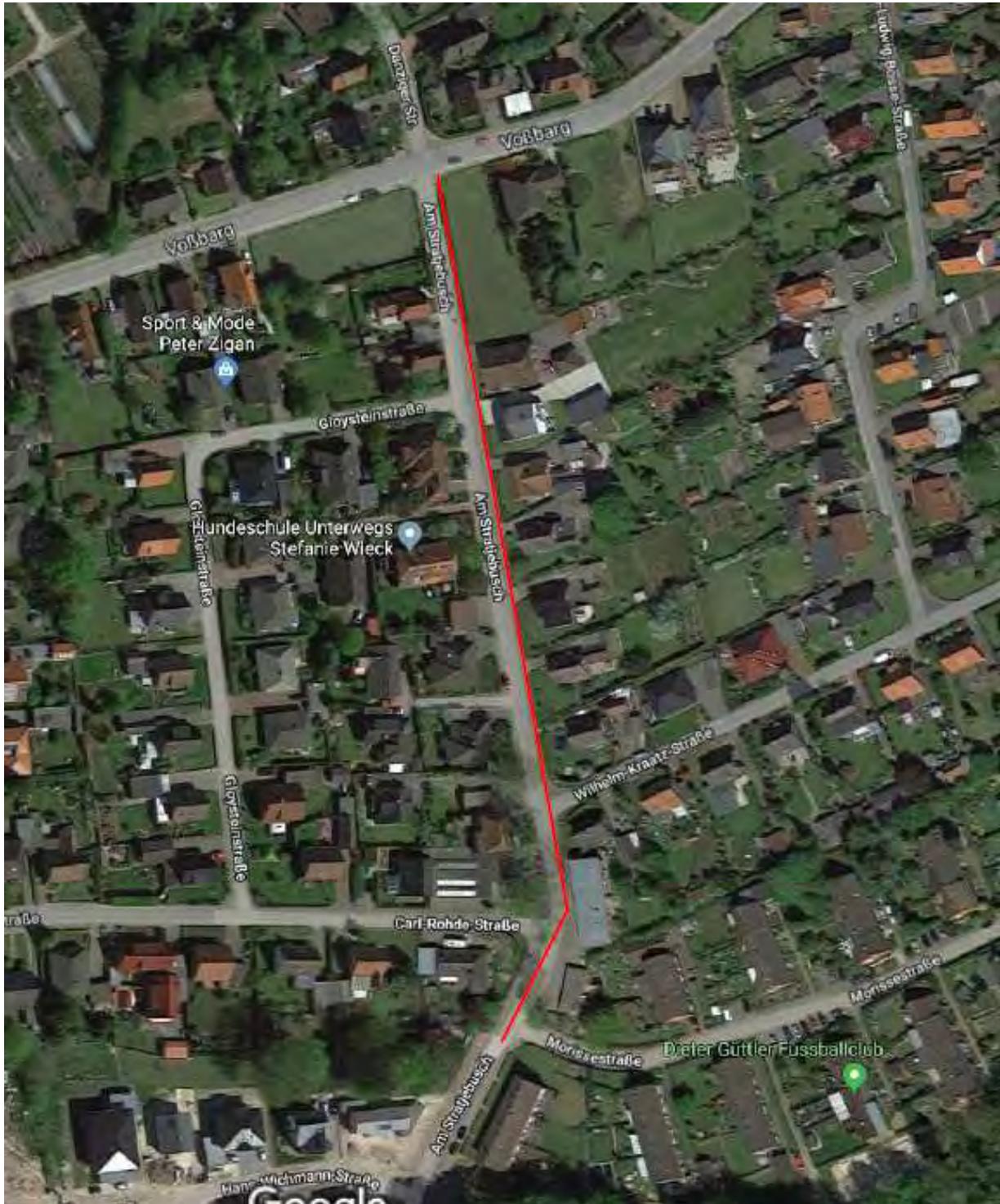
Hohe Brink , Strecke ca. 440 m

Patcher und Oberflächenbehandlung



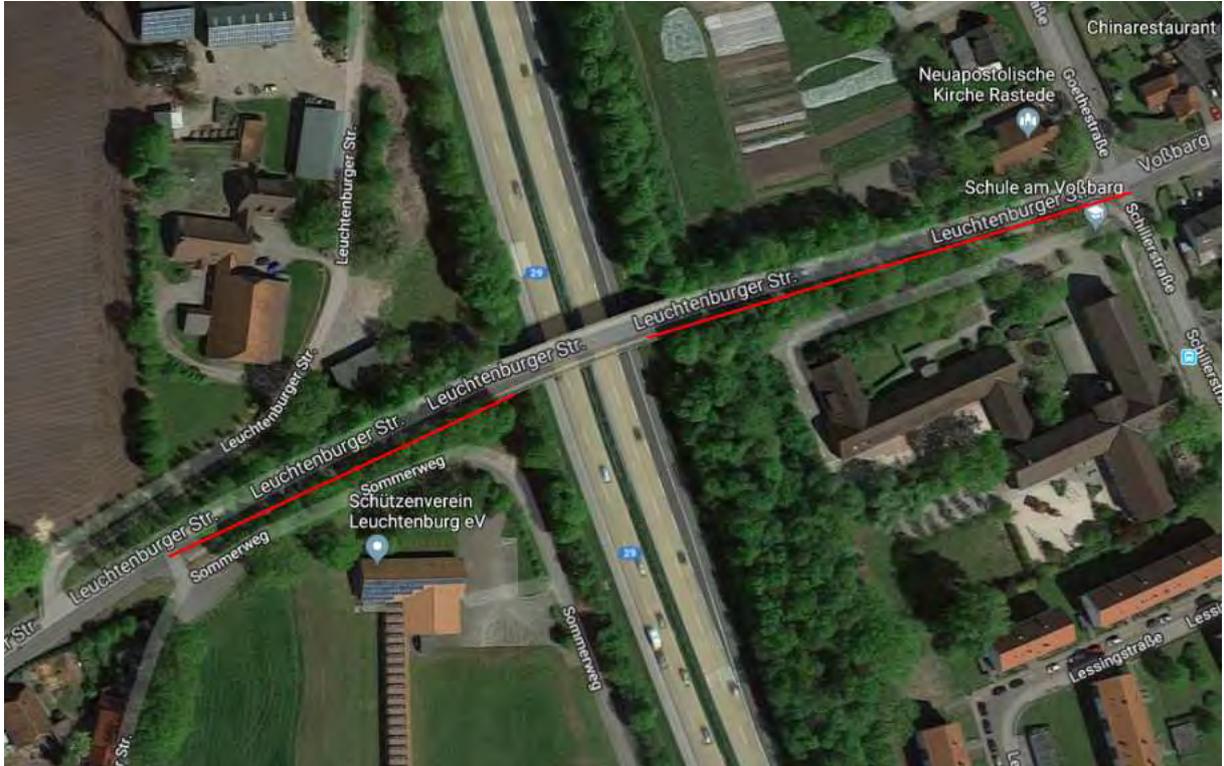
Am Stratjebusch , Strecke ca. 265 m

Asphaltdecke 4 cm in Heißeinbau



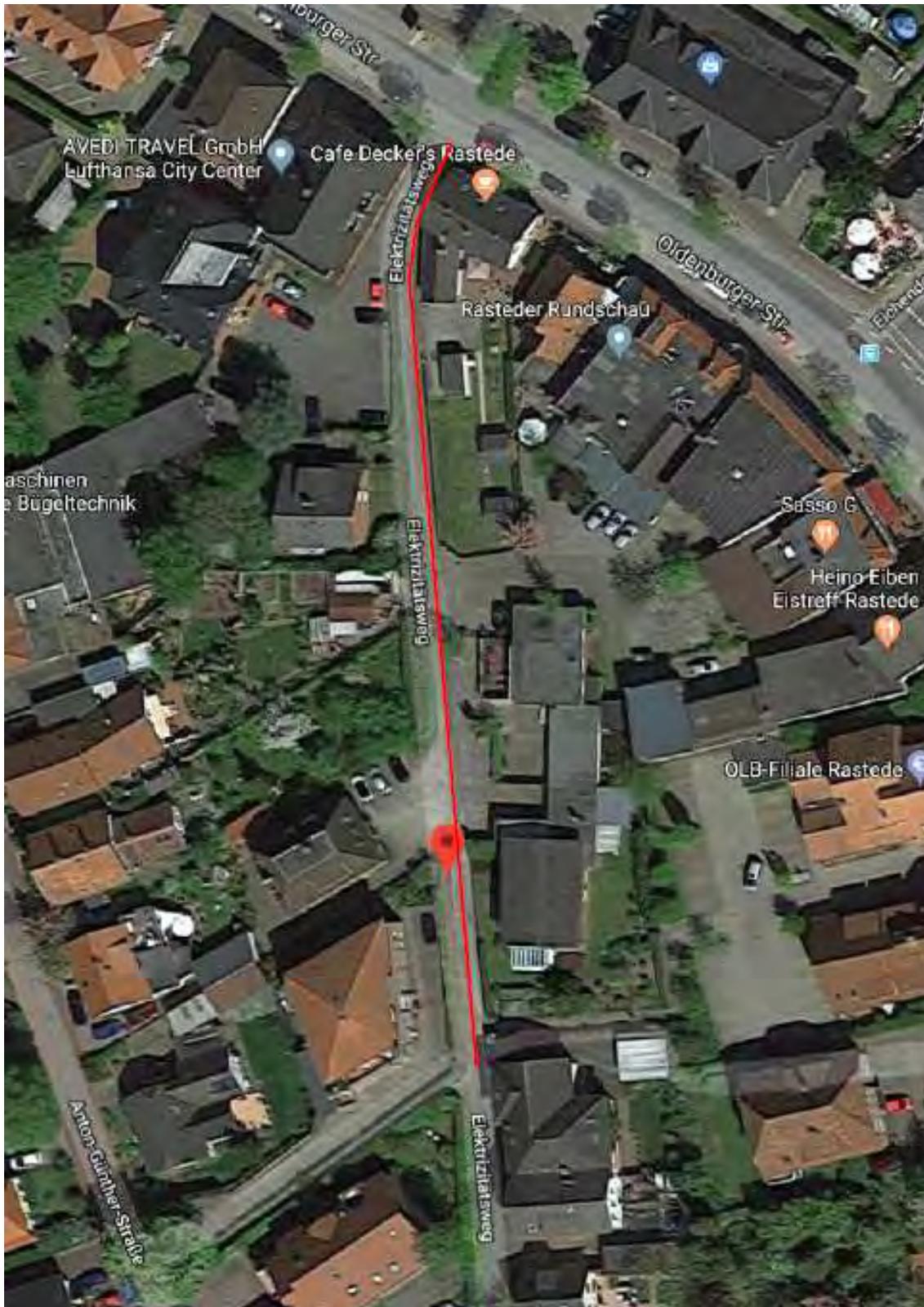
Leuchtenburger Straße , Strecke ca. 240 m

Asphaltdecke 4 cm in Heißeinbau



Elektrizitätsweg , Strecke ca. 130 m

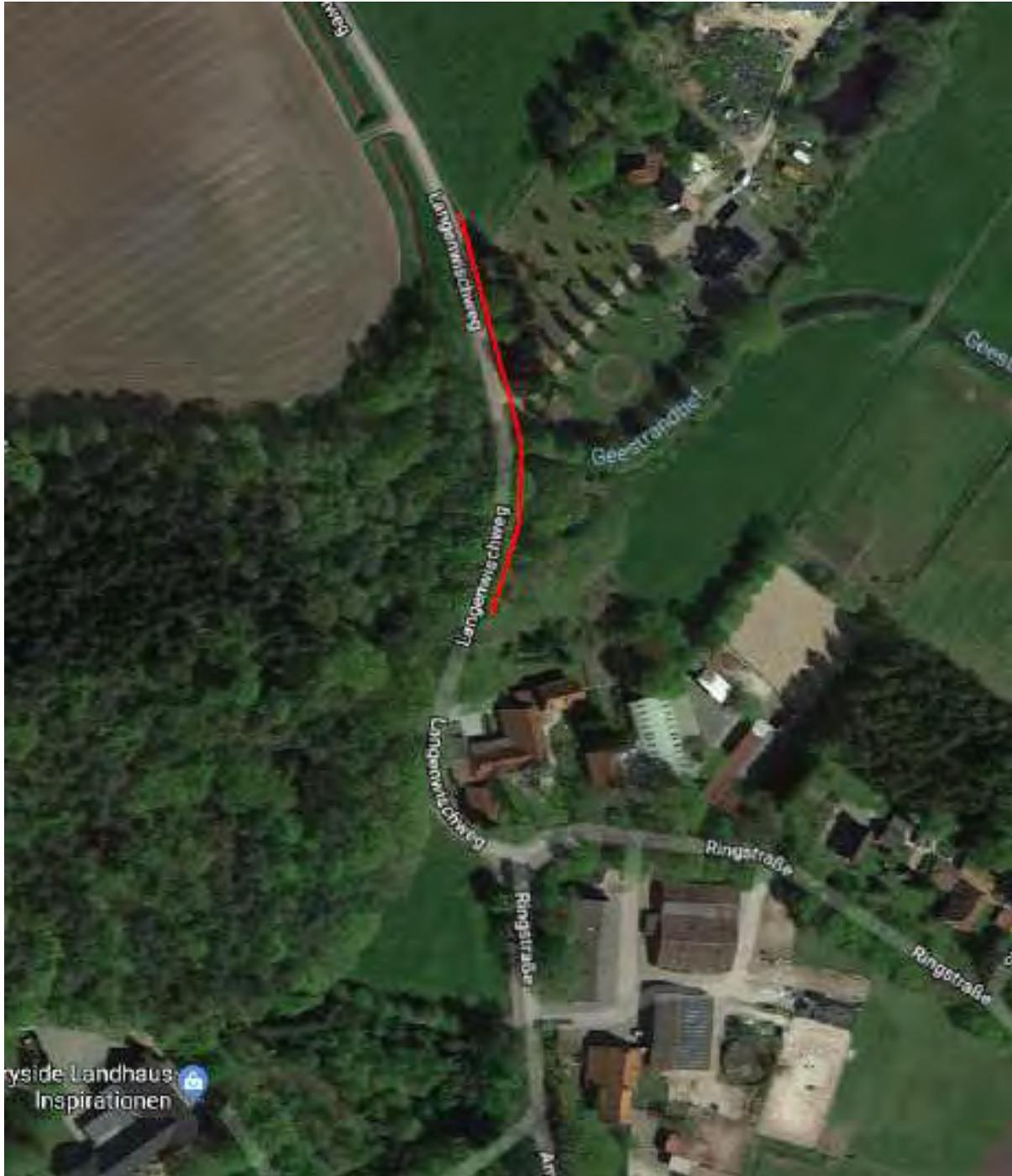
Dünne Asphaltdeckschicht in Kaltbauweis (DSK)



Nachrücker 1

Langenwischweg , Strecke ca. 150 m

Einbau einer dünnen Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise und Oberflächenbehandlung (DSK + OB)



Nachrücker 2

Seilerweg , Strecke ca. 230 m

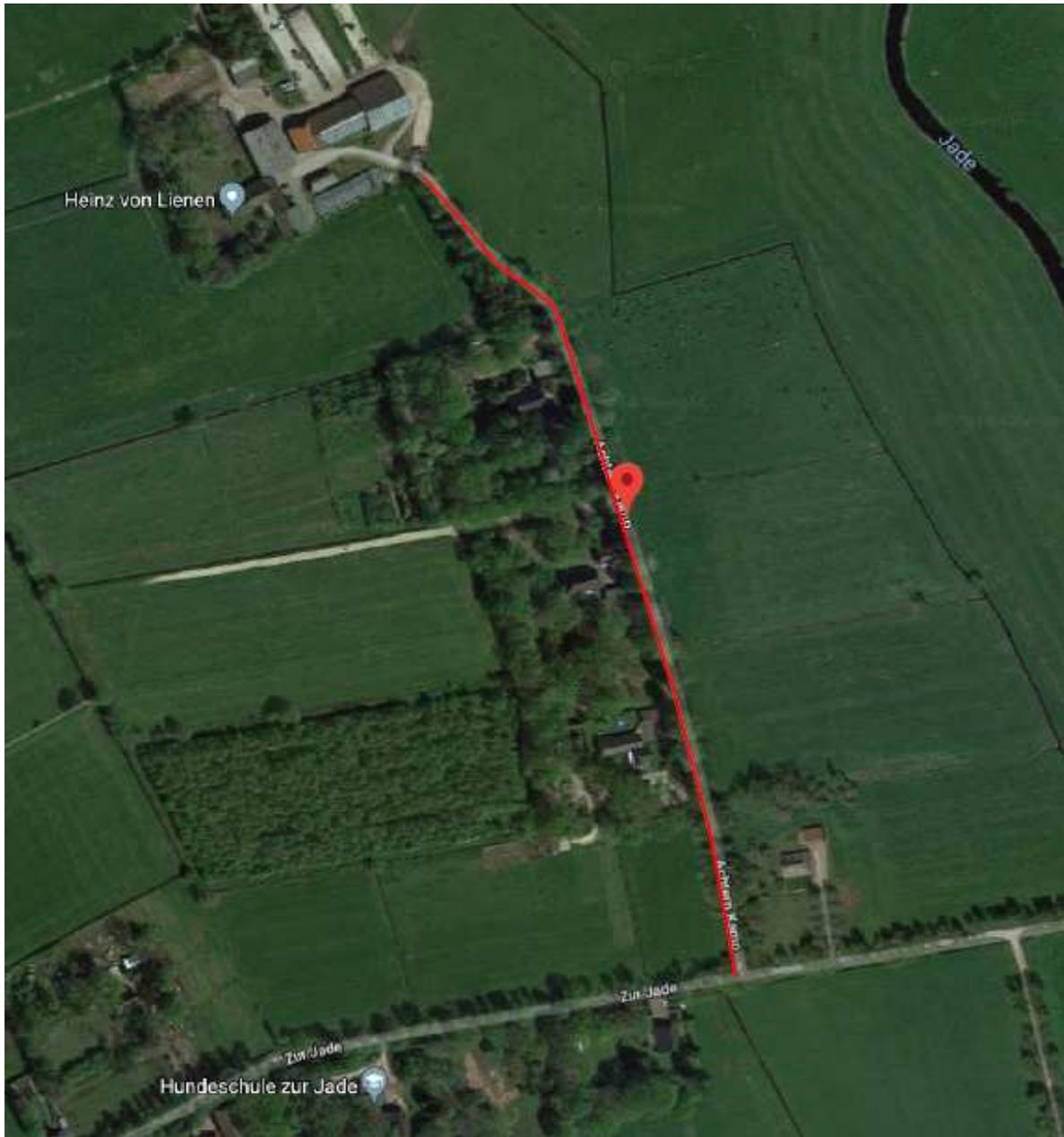
Einbau einer dünnen Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise und Oberflächenbehandlung (DSK + OB)



Nachrücker 3

Achtern Kamp , Strecke ca. 470 m

Patcher und Oberflächenbehandlung



Vorschau Straßenausbau

Reihenfolge ohne Wertung :

Schützenhofstraße

Zum Haltepunkt

Feldbreite von Esso bis Südender Str.

An der Bleiche

Am Hagendorffsbusch

Diedrich-Freels-Str.