

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 79 C

„Südlich des Schlossparks“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Entwurf

Dezember 2009



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de



TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 1

1.	EINLEITUNG	1
1.0	VORBEMERKUNG	1
1.1	ANLASS DER PLANUNG	1
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN	1
1.3	GELTUNGSBEREICH DER PLANUNG	2
1.4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
1.5	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	2
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
2.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT, ERSCHLIEßUNGSKONZEPT, GRÜNKONZEPT	4
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	5
3.1	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN	5
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	5
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	6
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
3.2	RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE	7
3.2.1	Grundsätze der Raumordnung	7
3.2.2	Ergebnisse der Umweltprüfung	7
3.2.3	Immissionsschutzrechtliche Belange	8
3.2.4	Verkehrliche Belange	10
3.2.5	Belange der Oberflächenentwässerung	11
3.2.6	Belange des Kinderspiels	11
3.2.7	Belange des Denkmalschutzes	11
3.2.8	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	12
3.2.9	Kampfmittelbeseitigung	12
4.	INHALTE DER FESTSETZUNGEN	12
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
4.3	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	13
4.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	15
5.1	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	15
5.2	STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ	15

**TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT 16**

1	EINLEITUNG	16
1.1	INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	16
1.2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	16
1.2.1	Ziele des Artenschutzes	16
1.2.2	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes	17
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
2.1	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS	20
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	20
2.1.2	Boden	21
2.1.3	Wasser	21
2.1.4	Luft	21
2.1.5	Klima	22
2.1.6	Landschaft	22
2.1.7	Mensch	22
2.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	23
2.1.9	Wechselwirkungen	23
2.2	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
2.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.3.2	Boden	24
2.3.3	Wasser	24
2.3.4	Luft	24
2.3.5	Klima	24
2.3.6	Landschaft	25
2.3.7	Mensch	25
2.3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.3.9	Wechselwirkungen	25
2.4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	26
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	26
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	26
2.4.3	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	27
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	28
3.1	VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN	28
3.1.1	Verwendete Verfahren	28
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	29
3.2	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG	29
3.3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	29



TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Einleitung

1.0 Vorbemerkung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes aus den Jahren 2005/2006 umfasste die Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“ (Bebauungsplanvorentwurf Nr. 79), von der Buchenstraße im Osten bis zu dem Betrieb für Pflanzenhandel im Nordwesten. Für diesen Bereich wurden die Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Seitdem wird das Planverfahren sukzessive für einzelne Bauabschnitte fortgeführt.

Zwischenzeitlich liegt für das östliche Drittel der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 A vor. Dieser Teil des Plangebietes ist beinahe vollständig realisiert. Für einen zweiten Bauabschnitt wurde der Bebauungsplan Nr. 79 B aufgestellt. Er beinhaltet einen entlang des Loyer Weges gelegenen Plangebietsstreifen und eine Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 79A in südwestlicher Richtung. Diese Flächen werden derzeit realisiert. Im Zuge dieses Bebauungsplanes Nr. 79 C soll nun ein dritter Bauabschnitt planungsrechtlich abgesichert werden. Damit erfolgt eine weitere schrittweise, nachfrageorientierte Umsetzung des gesamten Planverfahrens.

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Rastede hat in jüngster Vergangenheit den Bebauungsplan Nr. 79 B entwickelt. Ein großer Teil der Baugrundstücke wurde innerhalb kurzer Zeit veräußert oder ist reserviert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 C beabsichtigt die Gemeinde Rastede, auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser zu reagieren und entsprechend den nächsten Bauabschnitt der Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“ zu entwickeln.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 79 C sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), jeweils in der geltenden Fassung.



1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 79 C liegt südöstlich des Hauptortes Rastede. Der Geltungsbereich umfasst einen zentralen Teil des Plangebietes Nr. 79 und liegt zwischen den Teilbereichen A und B des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 79 B.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Süden durch den Bebauungsplan Nr. 79 B bzw. durch die rückwärtigen privaten Grundstücksgrenzen dieser Teilbereiche gebildet. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 79 A bzw. den Cäcilienring an den Geltungsbereich an. In westlicher Richtung grenzen Freiflächen an den Geltungsbereich an.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen liegen derzeit brach, die Flächen wurden früher für die Pflanzenzucht (Baumschule) genutzt. Einige Strukturen, die nutzungsbedingt vorhanden waren wie Nadelbaumreihen und ein Bewässerungsteich, sind mittlerweile entfernt bzw. verfüllt worden. Im südöstlichen Plangebiet befinden sich ein kurzer Abschnitt einer Baumwallhecke sowie ein Graben. Nördlich, südlich und östlich grenzen die in Realisierung befindlichen Baugebiete der Bebauungspläne Nr. 79 A und Nr. 79 B an das Plangebiet an.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes liegen mehrere landwirtschaftliche Hofstellen (s. Kap. 3.2.3).

Östlich des Plangebietes liegt der Cäcilienring. Er erschließt das Plangebiet und die angrenzenden Baugrundstücke und stellt eine Verbindung zur südlich befindlichen Oldenburger Straße (K 131) her. Die Oldenburger Straße führt in Richtung Süden nach Oldenburg und in Richtung Norden zur Ortsmitte von Rastede.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Für das Plangebiet stellt das RROP ein Vorsorgegebiet für Erholung und ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials dar.

Flächennutzungsplan

In der 33. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede wurde der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die 33. Änderung ist mit Verfügung vom 23.06.2006 durch den Landkreis Am-

merland genehmigt worden. Auf Basis dieser Darstellung ist der Bebauungsplan Nr. 79 C mit der geplanten Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten entwickelbar.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Rechtskräftige Bebauungspläne oder Satzungen sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich und südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 79 B mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten an den Geltungsbereich an. Östlich befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 A. Er weist ebenfalls allgemeine Wohngebiete aus.

Relevante Fachplanungen z.B. Planfeststellungen

Relevante Fachplanungen sind nicht vorhanden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 79 C stellt einen dritten Bauabschnitt der Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“ dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 C sollen weitere verbindliche Baurechte für Einfamilienhäuser geschaffen und damit die weiterhin hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken bedient werden. Zur Zeit stehen im Hauptort Rastede nur noch wenige attraktive Wohngrundstücke auf dem Markt zur Verfügung. Die Bauabschnitte I und II sind zum großen Teil bereits verkauft oder reserviert. Insgesamt stellt damit die Entwicklung des Plangebietes Nr. 79 C eine an die Nachfrage angepasste Weiterentwicklung der Gesamtplanung dar. Die Gesamtplanung wurde bereits durch die 33. Flächennutzungsplanung in ihren Grundzügen planungsrechtlich vorbereitet.

Aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschließungsmöglichkeiten eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines Wohngebietes. Das Plangebiet liegt einerseits am Ortseingang in einer Entfernung von nur ca. einem Kilometer vom Ortszentrum mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Andererseits schließt freie Landschaft mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten an. Innerhalb des Plangebietes soll ein Angebot für hochwertiges Wohnen geschaffen werden.

In den letzten Jahren hat sich in der Gemeinde gezeigt, dass eine Angebotsplanung - durch die Aufstellung von Bebauungsplänen für Allgemeine Wohngebiete – auch in einem kurzem Zeitraum zu Einwohnerzuwachsen durch Wanderungsgewinne führt. Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Wohnbaugebiete waren alle in kurzer Zeit vollständig belegt, entsprechend hatte die Gemeinde in den letzten Jahren Einwohnerzuwächse zu verzeichnen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Rastede besonders um qualitativ hochwertige Baugebiete bemüht ist. Insofern wird mit der Schaffung der Baurechte auch das städtebauliche Ziel verfolgt, Einwohnerverlusten und daraus resultierenden negativen Folgen wie Verlust an Kaufkraft, Verlust von Steuereinnahmen, geringe Auslastung der Infrastruktureinrichtungen etc. entgegen zu wirken. Es wird auch für die Zukunft davon ausgegangen, dass neue hochwertige Baugebiete von der Bevölkerung angenommen werden.

2.1 Städtebauliches Konzept, Erschließungskonzept, Grünkonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 C stellt den dritten Bauabschnitt der Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“ dar und ist daher auch im städtebaulichen Gesamtkontext zu betrachten. Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Gestaltungskonzept erstellt.¹ Gegenstand dieses Konzeptes war die Gesamtplanung. Die Haupteerschließung des Gesamtgebietes erfolgt über den Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße (K 131). Der Kreisverkehrsplatz ist zwischenzeitlich bereits hergestellt worden. Von dem Kreisverkehrsplatz aus zweigt eine Haupteerschließungsstraße in Richtung Norden in das Gesamtgebiet ab (Bebauungsplan Nr. 79 A). Die interne Erschließung des Gesamtgebietes wird überwiegend über überschaubare Erschließungsringe und kleine Stichstraßenlösungen hergestellt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 79 C umfasst eine Stichstraße, die durch kleinere Stichstraßen ergänzt wird. Die Grundstücke sollen Größen zwischen 600 qm und 900 qm aufweisen.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine alte Eiche. Die Gemeinde Rastede hatte in der Vergangenheit verschiedene Möglichkeiten untersucht, um die Eiche zu erhalten, u.a. eine Verlagerung des Spielplatzes in den Bereich der Eiche. Dies wurde jedoch aufgrund mehrerer Gründe verworfen. Ein Erhalt der Eiche und eine Verlagerung des Spielplatzes würde einen erhöhten Pflegeaufwand durch Laubfall darstellen. Außerdem würde die Eiche zu starken Verschattungen auf den angrenzenden Grundstücken führen und einen Verkauf der Grundstücke erschweren. Zudem vertrauen die Anwohner auf die ursprünglichen Planungen bzw. die ursprüngliche Lage des Spielplatzes. Zwischenzeitlich hat sich diese Abwägung durch ein Baumgutachten bestätigt (Ing./ Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Jürgen Brauckmann öbv: Gutachten zur Überprüfung der Standsicherheit einer Eiche im Baugebiet Cäcilienring nach VTA, 16.11.2009). Der Gutachter hat festgestellt, dass sich viel Totholz am Kronenmantel bis in den Feinstbereich hinein entwickelt hat und dass die Krone im Wipfelbereich abgeflacht ist und schon seit längerem Kurztriebigkeit besteht. Diese Kurztriebketten brechen aufgrund ihrer mechanisch-statisch ungünstigen Eigenschaften bei Sturm und Gewitter mit zunehmenden Alter immer leichter ab. Außerdem hat der Gutachter festgestellt, dass sich am Stammfuß eine ca. 1 m lange Faulstelle befindet. Diese Faulstelle geht in den inneren Stammbereich und in den Wurzelstock. Ein Zollstock ließ sich problemlos in den fauligen Wurzelstock 80 cm tief hineindrücken, die Zollstockspitze war 25 cm ins verfaulte Holz im Pfahlwurzelbereich eingedrungen. Auch befindet sich am Stammkopf eine alte Kappungswunde durch die eine Rissnaht verläuft. Bohrwiderstandsmessungen haben gezeigt, dass die intakte Restwandstärke von Westen gemessen in 30 cm Höhe noch 11 cm beträgt. Das ist ein t/R-Wert von 0,20, der Mindestsollwert beträgt 0,3. Die absolute Fäule wird nach 15 cm angezeigt. In 1 m Höhe gemessen beginnt der Holzabbau auch nach 11 cm intakter Restwandstärke. Ein von Osten gezogener Bohrkern zeigt, dass das Holz hier schon bis auf eine Restwandstärke von 8 cm infiziert ist. Insgesamt ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass die Eiche von einem Braunfäulepilz zersetzt wird, der nicht bekämpfbar ist. Die Stockfäule beweist es deutlich. Die Stockfäule ist gefährlich, weil man den Zeitpunkt der Haltewurzelzersetzung nicht kennt. Bei der Eiche ist die Vorwarnung sichtbar, der Bruch ist damit vorhersehbar. Aus sachverständiger Sicht ist die Eiche nicht mehr standsicher und darum zu fällen.

Aufgrund der Vielzahl von Gründen, insbesondere aber aufgrund der Empfehlung des Sachverständigen kann die Eiche nicht erhalten werden.

*
1

Gemeinde Rastede: Städtebauliches Gestaltungskonzept Plangebiet „Südlich des Schlossparks“, NWP Planungsgesellschaft mbH, Variante 6, Mai 2008

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde bereits Ende 2005/ Anfang 2006 für die Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“ durchgeführt. Die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden nachstehend soweit sie für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes relevant sind, verkürzt wiedergegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, die die im damaligen Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Sperrung des Loyer Weges und der Buchenstraße thematisierten. Die Gemeinde Rastede hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 im Anschluss an die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geteilt und zunächst für den östlichen Teil des Plangebietes den Bebauungsplan Nr. 79 A aufgestellt. Dieses Planverfahren ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Rastede am 07.07.2006 rechtskräftig abgeschlossen worden. Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstraße. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstraße im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstraße zwischenzeitlich umgesetzt worden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 C ergeben sich keine Änderungen für das bisherige Abwägungsergebnis.

Es wurde außerdem angeregt, eine zweigeschossige Bebauung für Altenwohnungen/Mietwohnungen für junge Familien und den gehobenen Bedarf zur Auflockerung der Bebauung vorzusehen. Der Anregung wird teilweise nachgekommen. Zulässig ist eine zweigeschossige Bauweise. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die aktuell am Markt nachgefragten Bauformen für Einfamilienhäuser (z.B. Typ Toskana-Villa) errichten zu können. Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird dabei jedoch nicht verändert, so dass das ursprünglich angestrebte städtebauliche Gesamtbild beibehalten wird. Durch die Zulassung des zweiten Vollgeschosses werden lediglich die Ausnutzungsmöglichkeiten oberhalb des Erdgeschosses erhöht. Das Plangebiet soll jedoch nicht dem Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, da die Gemeinde mit dem Baugebiet gerade auch eine Förderung des Wohneigentums verfolgt. Diesem Teil der Anregungen wird daher nicht nahegekommen. Altenwohneinrichtungen sind auf die unmittelbare Nähe zu wesentlichen Versorgungsinfrastruktureinrichtungen angewiesen. Daher verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Altenwohneinrichtungen unmittelbar im Zentrum des Hauptortes in vorhandenen Baulücken anzusiedeln. Zudem besteht gegenwärtig innerhalb der Gemeinde Rastede, nicht zu-

letzt vor dem Hintergrund der in der Nachbarschaft der Sozialstation geschaffenen ca. 19 Altenwohneinheiten, kein weiterer Bedarf. Auch diesem Teil der Anregung wird daher nicht nachgekommen.

Außerdem wurde vorgeschlagen, zum Schutz des Waldrandes die Parkstraße herabzustufen und ausgehend vom Kreisverkehrsplatz eine neue Trasse durch das Plangebiet in Richtung Norden zu planen. Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Die Schaffung einer neuen Verkehrsstrasse durch das Plangebiet ist städtebaulich nicht sinnvoll. Das Plangebiet soll gerade vom Durchgangsverkehr befreit werden und als hochwertiges Wohngebiet entwickelt werden. Eine neue Trasse ist auch nicht erforderlich, da die vorhandenen Straßen leistungsfähig genug sind, um den Verkehr aufzunehmen. Dieses trifft auch auf die Parkstraße zu. Die Verkehrsbelastungen auf der Parkstraße sind dabei nicht so hoch, dass eine Schädigung des Waldrandes des Schlossparks zu befürchten ist.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls bereits Ende 2005/ Anfang 2006 für die Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“ durchgeführt. Die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden nachstehend - soweit für den Bebauungsplan Nr. 79 C relevant - verkürzt wiedergegeben.

Der Landkreis Ammerland und das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt haben eine Überprüfung angeregt, ob die benachbarten Gewerbebetriebe durch Schallschutzmaßnahmen vor einem Verdrängen durch die „heranrückende Wohnbebauung“ geschützt werden müssen. Konflikte werden von der Gemeinde Rastede nicht gesehen. An den Betrieb der „Baumschule Wilfried Müller“ grenzt das in der Realisierung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 79 A an. Für dieses Plangebiet wurden im zwischenzeitlich abgeschlossenen Planverfahren auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens keine Konflikte zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung festgestellt. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Einkapselung der Lärmquelle wurden zwischenzeitlich umgesetzt. Insofern kann auch für das weiter entfernte Plangebiet Nr. 79 C von einer Konfliktfreiheit ausgegangen werden.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat in Frage gestellt, ob dem Freiraumschutz auch auf den nicht überbaubaren Flächen ausreichend Rechnung getragen wurde. Bei der von den Schallgutachten betrachteten und von der Gemeinde favorisierten und in den Bebauungsplänen berücksichtigten Variante 10 wurden keine Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Oldenburger Straße in den Allgemeinen Wohngebieten erwartet. Bei der Variante 10 liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 C im Lärmpegelbereich I.

Weitere Stellungnahmen sind zu Versorgungsleitungen und zur ÖPNV Anbindung eingegangen. Sie hatten allerdings keinen abwägungsrelevanten Charakter.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Grundsätze der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 stellt für das Plangebiet ein Vorsorgegebiet für Erholung dar. Die Flächen standen in der Vergangenheit für Erholungssuchende allerdings auch nur eingeschränkt zur Verfügung. Ein großer Teil der Flächen war durch die Gärtnerei und den Betrieb für Pflanzenhandel genutzt, so dass diese Flächen nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung standen. Auch wichtige Wander- und Fahrradwege sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. In Anbetracht der Großflächigkeit des Vorsorgegebietes einerseits und der Randlage des Plangebietes im Vorsorgegebiet andererseits wird der Belang der Erholungsnutzung zurückgestellt und dem Belang der Entwicklung des Wohngebietes der Vorrang eingeräumt. Die Nutzung der angrenzenden Flächen für Erholungssuchende wird durch die Planung kaum beeinträchtigt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist das Plangebiet auch als ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Die Nutzung der Flächen als Freiflächen für Pflanzenzucht entspricht dieser raumordnerischen Darstellung. Die Gemeinde Rastede gewichtet in der gemeindlichen Abwägung die Entwicklung des Baugebietes höher als die Belange der Landwirtschaft. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der Flächen auf Freiwilligkeit basiert, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Auch aufgrund der Großflächigkeit der Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft wird die Baugebietsentwicklung stärker gewichtet als der Belang der Landwirtschaft.

3.2.2 Ergebnisse der Umweltprüfung

Die Gemeinde Rastede stellt den Bebauungsplan Nr. 79 C auf, um frei werdende Gartenbauflächen einer neuen Nutzung zuführen zu können. Hier ist ein Wohngebiet geplant. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

Die gartenbauliche Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben, es hat sich eine Gras- und Staudenflur entwickelt. Im Norden, Osten und Süden ist das Plangebiet von neuen Wohngebieten umgeben (Realisierung der Bebauungspläne Nr. 79 A und 79 B). Im südöstlichen Geltungsbereich befindet sich ein Wallheckenabschnitt. Das Gelände wird von einer Strauchhecke gequert.

Die Auswirkungen der Planung bestehen vorwiegend im Verlust des Biotopverbundpotentials und in der Ermöglichung einer Neuversiegelung (ca. 0,9 ha).

Zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen wird die Oberflächenentwässerung durch eine offene Regenrückhaltung geregelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs im Kompensationsflächenpool Ipweger Moor und über das Wallheckenkataster des Landkreises Ammerland ausgeglichen.

Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

3.2.3.1 Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Plangebietes bzw. der Teilbereiche befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen innerhalb des Plangebietes wurde daher ein Geruchsgutachten für das Gesamtgebiet „Südlich des Schlossparks“ erstellt.² Im Rahmen des geruchstechnischen Berichtes wurden vier landwirtschaftliche Betriebe nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes, ein landwirtschaftlicher Betrieb südwestlich des Plangebietes am Borbecker Weg und ein landwirtschaftlicher Betrieb südlich des Plangebietes an der Oldenburger Straße betrachtet. Auch im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes (B-Plan Nr. 79 A) lag eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Tierhaltung auf der Hofstelle ist jedoch aufgegeben worden. Der Betrieb wurde daher vom Gutachter nicht berücksichtigt.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen erfolgte auf Basis der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). Die GIRL legt für ein Wohn- und Mischgebiet einen Immissionswert von 0,10 fest. Der Immissionswert von 0,10 entspricht einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden.

Es wurden keine olfaktometrischen Messungen zur Bestimmung der Geruchsemissionen vorgenommen, sondern auf Untersuchungen von Oldenburg zu den Geruchsemissionen verschiedener Stallsysteme der Schweine-, Rinder- und Hühnerhaltung zurückgegriffen. Aus den ermittelten Emissionen der vorhandenen Tierbestände wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die bestehende Geruchsimmissionssituation im Plangebiet berechnet. Die Gutachter sind dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass der maßgebliche Immissionswert von 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden – im gesamten Plangebiet sicher eingehalten wird. Aus geruchstechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Übergang zum Außenbereich als standorttypisch anzusehen.

*
2

Zech Ingenieurgesellschaft: Geruchstechnischer Bericht Nr. LG 2450.1/01: Über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich des Bebauungsplangebietes „Hankhausen – südlich Schloßpark“ in Rastede, Ortsteil Hankhausen; Januar 2005

3.2.3.2 Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirken sowohl Straßenverkehrslärm als auch Gewerbelärm durch die Gärtnerei (Baumschule) ein. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet wurde für das Gesamtgebiet „Südlich des Schlossparks“ eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.³ Die Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben.

Der Beurteilung der ermittelten Lärmimmissionen liegen die DIN 18005 und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zugrunde. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere Wert für Gewerbelärm gelten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Straßenverkehrslärm

Die Schallgutachter haben bei ihren Berechnungen sämtliche innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Straßen berücksichtigt. Dazu gehören die südwestlich des Plangebietes gelegene Oldenburger Straße (K 131), der südwestlich gelegene Borbecker Weg (K 134), die nordwestlich befindliche Parkstraße, die östlich gelegene Buchenstraße und der nördlich befindliche Loyer Weg. Aufgrund der nicht hinreichend gesicherten Eingangsdaten bei der Erhebung der Verkehrsstärken wurde eine Langzeitimmissionsmessung an der Oldenburger Straße vom Schallgutachter durchgeführt.

Die Lärmberechnung basiert außerdem auf einer Verkehrsuntersuchung.⁴ Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden Verkehrszählungen an den angrenzenden Straßen durchgeführt. Die Zählungen wurden außerdem durch Verkehrsbefragungen ergänzt⁵, die im wesentlichen die Ergebnisse der Zählungen bestätigten. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und dem darauf basierenden Lärmschutzgutachten wurden verschiedene Szenarien für eine zukünftige Verkehrsführung und Erschließung erarbeitet. Ziel der Szenarien war die nachhaltige Reduzierung der Verkehrsgeräusche im gesamten Plangebiet.

Die in den Bebauungsplänen umgesetzte Variante 10 sieht neben der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der Oldenburger Straße vom Ortsschild bis zur Kreuzung Oldenburger Straße/Buchenstraße von 80 km/h auf 50 km/h eine Sperrung der Buchenstraße für den Durchgangsverkehr vor. Die Fahrgeschwindigkeit des verbleibenden Anliegerverkehrs auf der Buchenstraße wurde dabei mit 30 km/h in Ansatz gebracht. Der Loyer Weg bleibt für den Durchgangsverkehr geöffnet und wird mit 50 km/h berücksichtigt. Unter diesen Randbedingungen der Variante 10 sind die Schallgutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass eine nachhaltige Reduzierung der Verkehrslärmbelastung im gesamten Plangebiet und damit die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes mit vergleichsweise geringem Aufwand erzielt werden kann. Die Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 79 C liegen im Lärmpegelbereich I. Für den Lärmpegelbereich I sind keine weiteren Schutzmaßnahmen erforderlich.

*
3 ted; technologie, entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schalltechnische Untersuchung für das geplante Wohngebiet an der Oldenburger Straße K 131 in 26180 Rastede, Bremerhaven Dezember 2005, Ergänzungen Januar 2006, Februar 2006

4 Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR: Gemeinde Rastede: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 79, November 2005, Ergänzungen Januar 2006

5 Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR: Verkehrsbefragung am 12.01.2006

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche wegen der von den Kreisstraßen 131 und 134 ausgehenden Emissionen gestellt werden können.

Gewerbelärm

An der Oldenburger Straße befindet sich eine Baumschule/Gärtnerei. Für die überschlägige Berechnung der gewerblichen Geräuschemissionen wurde für die Tageszeit ein mittlerer flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/qm in Ansatz gebracht. Außerdem wurde eine genaue Überprüfung der vorhandenen Emissionen des Gartenbaubetriebes durchgeführt und ein Immissionsraster erstellt.⁶ Die genaue Überprüfung ergab, dass nachts durch den Betrieb eines Kühlaggregats für das Kühlhaus in einem Abstand von ca. 17 m - ausgehend von der Grundstücksgrenze - der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 überschritten wird. Aufgrund dieser Überschreitung sollte eine Kapselung des Kühlaggregats erfolgen. Diese Maßnahme wurde zwischenzeitlich realisiert. Damit wird den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

3.2.4 Verkehrliche Belange

Im Rahmen eines städtebaulichen Gestaltungskonzeptes wurde auch ein Erschließungskonzept für das Gesamtgebiet ausgearbeitet.⁷ Dieses Erschließungskonzept wird im wesentlichen in die Bebauungspläne übernommen. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über den zwischenzeitlich hergestellten Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße (K 131). Von dem Kreisverkehrsplatz führt eine Haupterschließungsstraße in Richtung Norden in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 A hinein und führt zu einem kleineren Kreisverkehrsplatz. Von der Haupterschließungsstraße aus führt eine Erschließungsstraße in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 C hinein. Diese Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 7 m festgesetzt. Von dieser Straße zweigen zwei kurze Stiche ab. Die öffentliche Verkehrsfläche dieser Stiche ist 4 m breit. Zwischen dem Bebauungsplan Nr. 79 C und weiteren westlich und südlich angrenzenden Bauabschnitten sollen lediglich Fuß- und Radwegeverbindungen errichtet werden. Damit sollen die Verkehre innerhalb des Plangebietes verringert und die Grundstücke auf kürzestem Wege von den äußeren Anschlüssen erreicht werden. Für den südlichen Stich wird zunächst auf eine Festsetzung als reiner Fuß- und Radweg verzichtet, um die Erschließung des südlichsten Grundstückes sicherzustellen. Nach Realisierung des IV. Bauabschnittes soll dieser Stich lediglich als Fuß- und Radweg genutzt werden können.

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A war auch die zukünftige Funktion des Loyer Weges und der Buchenstrasse. Die politischen Gremien der Gemeinde haben dazu abgewogen, dass die Buchenstrasse im Bereich der Einmündung in den Loyer Weg für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt wird. Für den Loyer Weg hingegen wurden keine Veränderungen in der Verkehrsführung beschlossen. Das Konzept war Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 79 A und ist auf dessen Grundlage hinsichtlich der Schließung der Buchenstrasse zwischenzeitlich umgesetzt worden.

*
6

ted; technologie, entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Ergänzungen zur schalltechnischen Untersuchung Januar 2006

7

Gemeinde Rastede: Städtebauliches Gestaltungskonzept Plangebiet „Südlich des Schlossparks“, NWP Planungsgesellschaft mbH, Variante 6, Mai 2008

Insgesamt wird damit ein leistungsfähiges Verkehrskonzept beibehalten, das sowohl die Belange der Bewohner der Ortslagen Loy und Hankhausen, die vor allem in einer effizienten Anbindung ihrer Ortslagen zu sehen sind, als auch die Erschließungs- und Immissionsbelange des Plangebietes ausreichend berücksichtigt.

Die nächstgelegene Haltestelle zum Planungsgebiet ist die Haltestelle Hankhausen „Buchenstraße“. Die Haltestelle liegt an der Oldenburger Straße ca. 350 m südöstlich zur Einmündung des Borbecker Weges. Diese Haltestelle wird durch die Linie 340 bedient, die Linie verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg und Jaderberg.

3.2.5 Belange der Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung wurde bereits ein Konzept auf Basis der Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“ erarbeitet.⁸ Das Konzept sieht die Entwässerung über die Einleitung in ein Regenwasserrückhaltebecken vor. Die hierfür erforderliche Fläche beträgt ca. 4.500 qm bzw. das Speichervolumen ca. 3.100 m³. Östlich der Buchenstraße ist dazu eine entsprechende Fläche für die Wasserwirtschaft vorgesehen und im Bebauungsplan Nr. 79 A planungsrechtlich abgesichert. Das Regenrückhaltebecken, das zwischenzeitlich bereits realisiert wurde, entwässert in einen östlich gelegenen Vorfluter.

3.2.6 Belange des Kinderspiels

Im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 79 A ist übergangsweise ein Spielplatz angelegt worden. Dieser Spielplatz wird mit Realisierung dieses Bebauungsplanes Nr. 79 C entbehrlich. Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 C wird ein Spielplatz in einer Größe von ca. 675 qm festgesetzt. Der Spielplatz ist so dimensioniert, dass er den Bedarf des gesamten Baugebietes Nr. 79 aufnehmen kann. Er befindet sich zukünftig im zentralen Bereich des Gesamtgebietes. Außerdem bietet die angrenzende freie Landschaft viele Spielmöglichkeiten. Zudem wird durch die Grundflächenzahl von 0,35 sichergestellt, dass auch die Privatgrundstücke ausreichende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten bieten.

3.2.7 Belange des Denkmalschutzes

Im Vorfeld der Planung sind die Belange des Denkmalschutzes bereits mit der zuständigen Archäologischen Denkmalpflege erörtert worden. Die Archäologische Denkmalpflege hat dazu mit Schreiben vom 02.08.2004 mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Fundstellen verzeichnet werden.

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich

*
8

Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG: Bebauungsplan „Südlich des Schlossparks“; Vorentwurf Regenrückhaltebecken, November 2005



gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Baudenkmale "Vorwerk Rastede" sowie die Parkanlage "Schlosspark Rastede".

3.2.8 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Netze sind vorhanden; an diese kann angeschlossen werden.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen werden. 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 Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.2.9 Kampfmittelbeseitigung

Auf Antrag der Gemeinde wurden die alliierten Luftbilder durch die zentrale Polizeidirektion Hannover mit folgendem Ergebnis ausgewertet: Aus Qualitätsgründen kann keine genaue Aussage über den Planungsbereich getroffen werden. Es ist keine Bombardierung erkennbar (siehe Vermerk Kartenunterlage). Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu informieren.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, im Plangebiet ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen und der hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser nachzukommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird eingeschränkt. Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, relativ große Grundstücke und damit ein großzügiges, hochwertiges Baugebiet zu schaffen. Zulässig sind zudem ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind damit ausgeschlossen. Sie würden zu einer unangemessen hohen Dichte führen, entsprechen nicht dem strukturprägenden Bestand in der Gemeinde und würden dem Ziel der Gemeinde widersprechen, ein insgesamt hochwertiges Plangebiet zu schaffen.

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Diese Zweigeschossigkeit ist erforderlich, um die aktuell am Markt nachgefragten Bauformen für Einfamilienhäuser (z.B. Typ Toskana-Villa) errichten zu können. Außerdem wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,50 m begrenzt. Diese Begrenzung wird aufgrund der Lage am Ortsrand getroffen. Höhere Gebäudekörper würden von der Umgebung des Plangebietes als störend wahrgenommen. Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand. Die Höhe des Erdgeschosssockels darf in allen Allgemeinen Wohngebieten maximal 0,3 m betragen. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.

Es gilt die abweichende Bauweise. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind jedoch nur Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig sind. Damit wird die Lage des Plangebietes am Ortsrand berücksichtigt. Unzulässig sind damit Gebäudekörper, die aufgrund ihrer Länge von der Umgebung des Plangebietes als störend wahrgenommen werden könnten.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffer bleibt hinter der nach § 17 (1) BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete zurück und entspricht damit der relativ gering verdichteten Struktur von Rastede. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist um bis zu 30 % zulässig. Damit wird ein relativ geringer Versiegelungsgrad erzielt, der der relativ geringen baulichen Verdichtung in der Gemeinde entspricht.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Damit wird eine Gliederung und eine optische Verbreiterung des öffentlichen Straßenraumes erzielt.

4.3 Sonstige Festsetzungen

Die geplanten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der geplante Kinderspielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die Allgemeinen Wohngebiete dieses Bebauungsplanes Nr. 79 C erlassen. Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortsrandlage, die zukünftig den Siedlungsrand bilden, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltungselementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass gerade in den noch recht ländlich strukturierten Bereichen die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung sowie zu Dachauf- und ausbauten und oberirdischen Freileitungen erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden soll entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild zwischen 20° und 50° liegen, damit die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt wird. Unter Berücksichtigung der Erscheinungsbilder vorhandener benachbarter Siedlungsbereiche und zur Fortsetzung der geplanten Ortsgestalt werden Festsetzungen zu Dachaufbauten/Dachausbauten getroffen. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Im einzelnen wird erlassen:

Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,

Pulldächer mit einer Mindestneigung von 25° sind zulässig.

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf –gemessen an der breitesten Stelle– 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.



Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig. Sie würden das Siedlungsbild stören.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom
Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
Satzungsbeschluss

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 16.680 m². Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet: 13.900 m²

Öffentliche Verkehrsfläche: 2.110 m²

Grünfläche (Spielplatz): 670 m²

Rastede, den

Der Bürgermeister

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 C ist die Absicht der Gemeinde, auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser zu reagieren und bedarfsorientiert im Hauptort Rastede ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Der Bebauungsplan umfasst den nunmehr 3. Bauabschnitt des in der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Wohngebietes. Es soll ein Angebot für hochwertiges Wohnen geschaffen werden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,7 ha. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Festsetzungen.

Gesamt	16.680 m ²
Allgemeine Wohngebiete	13.900 m ²
Verkehrsfläche	2.110 m ²
Grünfläche (Spielplatz)	670 m ²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Ziele des Artenschutzes

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 10 Abs. 2 Nrn. 10 und 11 BNatSchG geregelt:

- **besonders geschützte Arten:** die Arten aus Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat/FFH-Richtlinie) aufgeführt sind, europäische Vogelarten sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 (1) BNatSchG aufgeführt sind.
- **streng geschützte Arten:** besonders geschützte Arten aus Anhang A der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) sowie solche, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

Kenntnisse über die Fauna liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass die Wallhecken (Abschnitt im Plangebiet, angrenzende Wallhecken) eine Bedeutung als Teillebensraum für Fledermäuse (alle Arten sind streng geschützte Arten gemäß § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG) und gehölzbrütende Vogelarten (alle heimischen Vogelarten sind gemäß § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG besonders geschützte Arten) haben.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten

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

Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind (für Tiere) Nester, Niststätten, Balz- und Paarungsplätze, Eiablagehabitate, Larval- und Puppenhabitate sowie Habitate zur Jungenaufzucht angesprochen. Nahrungshabitate und Wanderwege zwischen Teillebensräumen sind erfasst, wenn eine erhebliche Störung zu erwarten ist.

Die Verbote beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch sicher zu stellen, dass der Bebauungsplan realisiert werden kann.

Tierarten aus Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten betreffend, gelten gemäß § 42 (5) BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen (auch während der Planaufstellung nach § 33 BauGB) und im Innenbereich die Verbote nach § 42 (1) Nrn. 1 und 3 nicht, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs-/ Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hiervon ist auszugehen, da im näheren räumlichen Umfeld hinreichend Gehölze mit Brutmöglichkeiten für gehölzbewohnende Vögel und Funktion als Jagdraum für Fledermäuse vorhanden sind.

Sonstige besonders/streng geschützte Arten sind von den Verboten nicht betroffen.

1.2.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.



Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<i>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)</i>	
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Mit einer Bebauung wird diesem Ziel i. d. R. nicht entsprochen. Es wird ein externer Ausgleich vorgenommen.
Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.	Mit einer Bebauung wird diesem Ziel i. d. R. nicht entsprochen. Die durch die Planung ermöglichten erheblichen Beeinträchtigungen werden überwiegend extern ausgeglichen.
Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten.	Die Planung widerspricht diesem Ziel nicht. Die Flächen werden aktuell überwiegend gartenbaulich genutzt und haben einen geringen Wert für die Erholung. Das Plangebiet liegt südlich des Schlossparks in der Wallheckenlandschaft Ammerland, so dass genügend unbebaute Bereiche mit Erholungsfunktion vorhanden sind.
In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.	Diesem Ziel kann nicht entsprochen werden. Es erfolgt ein außergebietlicher Ausgleich.
Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.	Diesem Ziel wird nicht entsprochen. Es ist davon auszugehen, dass in einem Wohngebiet eher einförmige Lebensräume entstehen werden. Es wird ein externer Ausgleich vorgenommen.
Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern.	Diesem Ziel wird nicht entsprochen. Auf den bisher gartenbaulich oder landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einem geringen Versiegelungsgrad wird eine Bebauung und damit eine Bodenversiegelung zulässig, die zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen führt. Es wird ein externer Ausgleich vorgenommen.

<p>Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Waldflächen werden nicht überplant.</p>
<p>Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind gering zu halten.</p>	<p>Von Luftverunreinigungen ist nicht auszugehen. Die Errichtung eines Wohngebietes wird zu Lärmeinwirkungen durch den hierdurch hervorgerufenen Verkehr führen. Es sind Maßnahmen zur Lärminderung vorgesehen.</p>
<p>Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.</p>	<p>Diesem Ziel wird nicht entsprochen. Durch die Wohnbauentwicklung wird der Erlebnis- und Erholungswert beeinträchtigt. Es wird ein externer Ausgleich vorgenommen.</p>
<p>Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.</p>	<p>Diesem Ziel wird nicht entsprochen. Durch die Wohnbauentwicklung wird die Wallheckenlandschaft stark überformt. Es wird ein externer Ausgleich vorgenommen.</p>
<p>Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.</p>	<p>Dieses Ziel wird nicht berührt, da das Plangebiet selbst von geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung ist und in der Umgebung des Plangebietes ausreichend Erholungsflächen vorhanden sind. Die Funktion des Loyer Weges und der Buchenstraße für die Erholungsnutzung wird nicht berührt.</p>
<p><i>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</i></p>	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Diesem Ziel wird nicht entsprochen. Auf den bisher gartenbaulich oder landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einem geringen Versiegelungsgrad wird eine Bebauung und damit eine Bodenversiegelung zulässig, die zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen führt. Es wird ein externer Ausgleich vorgenommen.</p>
<p><i>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</i></p>	
<p>Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.</p>	<p>Dem Ziel wird durch die Festsetzung einer Fläche für die Regenrückhaltung entsprochen (befindet sich im Geltungsbereich des BP 79A). Von dort werden die Niederschläge gedrosselt an die Hülsbäke weiter geleitet.</p>

<i>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</i>	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Durch die Wohnbebauung kommt es zu Verkehrslärmemissionen. Hierzu werden geeignete Maßnahmen getroffen.
<i>Schutzgebiete, geschützte Objekte, spezieller Artenschutz</i> Im Plangebiet ist ein Wallheckenabschnitt vorhanden (geschützt gemäß § 33 NNatG). Die Wallhecken und die vorhandenen Altbäume sind möglicherweise (Teil-)Lebensraum von Fledermäusen (streng geschützt) und Lebensraum von Vögeln (besonders geschützt)	Die Wallhecke wird überplant und extern über das Wallheckenkataster ausgeglichen.
<i>Vorranggebiete gemäß RROP</i>	Keine
<i>Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan</i> Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken (bis auf die Gartenbauflächen)	Der Gebietscharakter wird stark überformt. Nicht zu erhaltende Wallhecken werden außer-gebietlich kompensiert.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Rasteder Geestrand. Dieser ist das Wasserscheidegebiet auf der Oldenburger Geest. Im südwestlichen Bereich weist dieser Naturraum ein geringes Gefälle auf. Der nordöstliche Bereich ist stark zertalt und weist eine hohe Reliefenergie auf. Der Geestrand wird durch eingeschnittene Täler der Rehorner Bäke, der Moorbäke, der Hülsbäke, der Bokeler Bäke und der Hankhauser Bäke in zahlreiche Geestkuppen zerlegt. Durch Erosion treten die lehmigen Teile der Grundmoräne zu Tage. Aus der Elster-Kaltzeit steht Lauenburger Ton an. Hier haben sich feuchte, meist langfristig staunasse Tonböden gebildet. Die potentielle natürliche Vegetation ist hier der feuchte Eichen-Hainbuchenwald oder der Erlen-Eichen-Hainbuchenwald.⁹

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammen gefasst und beschrieben. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme im August 2004 und der Überprüfung im November 2005 wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

*
9

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 1995

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Baum-Wallhecke	HWB	Am nord- und südöstlichen Rand des Geltungsbereichs. Die Hauptbaumarten sind Eiche und Birke. Die Wallhecke ist mit Wertstufe IV zu bewerten (sehr guter Zustand). Innerhalb der Wallhecke steht eine landschaftsprägende Eiche. Der Wallheckenabschnitt wird von einer Mulde begleitet.
Strauchhecke	HFS	Mittig im Gebiet. Kennzeichnend sind Weidenarten, Birken- und Erlenaufwuchs
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	Die Gartenbaufläche ist aufgelassen und hat sich entsprechend entwickelt. Kennzeichnend sind Weißes Straußgras, Wolliges Honiggras, Knäuelgras, Klee und Flatterbinse.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Mäßig eingeschränkte Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Grünland-Acker-Areal, Gehölzbestände – W 2; bis auf die Gartenbau-Fläche – hier keine Bewertung)

2.1.2 Boden

Der Boden ist als Pseudogley-Podsol ausgebildet. Hier liegt eine Flugsanddecke über dem geologischen Ausgangsmaterial. Auf Grund der langjährigen Nutzung als Baumschulfläche ist von einer kompletten Veränderung des Bodens auszugehen.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: keine besondere Bedeutung

2.1.3 Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 100 – 200 mm/Jahr. Die Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund der Beschaffenheit und Mächtigkeit der überdeckenden Schichten gering.¹⁰

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: keine besondere Bedeutung

2.1.4 Luft

Rastede ist Luftkurort. Insofern gelten Anforderungen an die Luftqualität. Detail-Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor. Die nächstgelegenen Stationen der Luftüberwachung Niedersachsen liegen in Bösel (Südoldenburg) und Wilhelmshaven und werden daher als nicht relevant für Rastede angesehen.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: keine

*
10

Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 :200.000, Blatt CC 3110 Bremerhaven, Grundwasser - Grundlagen, hrsg. vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung, Hannover 1979

2.1.5 Klima

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan ist der Geltungsbereich dem Freilandklima auf ausgeräumten Geestflächen zuzuordnen. Diese Gebiete sind durch höhere Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen sowie höhere Windgeschwindigkeiten gekennzeichnet. Es sind nur Vegetationsstrukturen ohne nennenswerte Filterwirkung vorhanden.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: keine

2.1.6 Landschaft

Das Plangebiet wird durch die sehr großen ehemaligen Gartenbau-Flächen geprägt und stellt sich als landwirtschaftliche „Restfläche“ im sich entwickelnden Siedlungsraum dar. Die ruhigere ländliche Landschaft beginnt östlich und nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 79A. Hier wirken die Wallhecken mit ihrer gliedernden Wirkung für die landwirtschaftlichen Flächen und die Reiterhöfe mit ihrer Erholungsfunktion prägend.

Großräumig ist die Vielfalt aufgrund der Wallheckenstrukturen als hoch einzuschätzen. Die kleinräumige Vielfalt war aufgrund der Gartenbaunutzung gering ausgeprägt, da naturnahe Randstrukturen an den Wallhecken, Gewässern und Wegen nur sehr rudimentär ausgebildet waren. Mit der Entwicklung der halbruderalen Gras- und Staudenflur und dem Aufkommen von Strauchhecken hat sich die Vielfalt erhöht. Die Eigenart als Kulturlandschaft ist aufgrund des Wallheckennetzes gut ausgeprägt. Beeinträchtigungen sind aufgrund der einförmigen Baumschul-Nutzung vorhanden.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: (bis auf die Gartenbau-Fläche) wichtiger Bereich für das Landschaftsbild (Wallheckengebiet mit gut ausgeprägten Wallheckenstrukturen)

2.1.7 Mensch

Nutzung: Der Geltungsbereich ist nicht besiedelt. An drei Seiten (Norden, Osten, Süden) ist die Wohnbebauung der Bebauungspläne Nr. 79 A und Nr. 79 B teilweise realisiert. Im Westen grenzt Gartenbaunutzung an.

Verkehrslärm: Der Geltungsbereich ist von Verkehrslärmimmissionen, z. B. von der Oldenburger Straße oder dem Loyer Weg, nicht betroffen.

Gewerbelärm: Der Geltungsbereich ist von Gewerbelärmimmissionen des Betriebs an der Oldenburger Straße nicht betroffen.

Geruch: In der Umgebung des Plangebietes bzw. der Teilbereiche befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Die Berechnung der Geruchsmissionen hat ergeben, dass keine Überschreitung des maßgeblichen Immissionswertes von 0,1 (Geruchshäufigkeit an 10 % der Jahresstunden) vorliegt.

Erholung: Der Loyer Weg führt von der Ortslage Rastede in die freie Landschaft und ist damit von mittelbarer Bedeutung für die Erholungsnutzung. Eine Beeinträchtigung der Funktion des Loyer Weges für

die Erholungssuchenden ist jedoch durch die geplante Bebauung südlich des Loyer Weges nicht zu erkennen.

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine konkreten Hinweise auf Kulturgüter (Bodenfunde) vor. Im Vorfeld der Planung sind die Belange des Denkmalschutzes bereits mit der zuständigen Archäologischen Denkmalpflege erörtert worden. Die Archäologische Denkmalpflege hat dazu mit Schreiben vom 02.08.2004 mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Fundstellen verzeichnet werden. Ein Ausschluss ist ohne Untersuchung jedoch nicht möglich.

2.1.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Gartenbau-Flächen werden nicht mehr benötigt und stehen daher grundsätzlich für alternative Nutzungen zur Verfügung. Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Nutzung für die Siedlungsentwicklung bauleitplanerisch vorbereitet, so dass mittelfristig mit einer Bebauung zu rechnen ist.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Planung ermöglicht die Überbauung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es entfallen hauptsächlich (ehemalige) Gartenbau-Lebensräume. Teilweise sind aber auch Gehölze – hier auch ein Wallheckenabschnitt von ca. 25 m Länge und die landschaftsprägende Eiche – betroffen.

Die Eiche wurde nicht zum Erhalt festgesetzt, was durch ein Baumgutachten begründet ist (Ing./ Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Jürgen Brauckmann öbv: Gutachten zur Überprüfung der Standsicherheit einer Eiche im Baugebiet Cäcilienring nach VTA, 16.11.2009). Der Gutachter hat festgestellt, dass sich viel Totholz am Kronenmantel bis in den Feinstbereich hinein entwickelt hat und dass die Krone im Wipfelbereich abgeflacht ist und schon seit längerem Kurztriebigkeit besteht. Diese Kurztriebketten brechen aufgrund ihrer mechanisch-statisch ungünstigen Eigenschaften bei Sturm und Gewitter mit zunehmendem Alter immer leichter ab. Außerdem hat der Gutachter festgestellt, dass sich am Stammfuß

eine ca. 1 m lange Faulstelle befindet. Diese Faulstelle geht in den inneren Stammbereich und in den Wurzelstock. Ein Zollstock ließ sich problemlos in den fauligen Wurzelstock 80 cm tief hineindrücken, die Zollstockspitze war 25 cm ins verfaulte Holz im Pfahlwurzelbereich eingedrungen. Insgesamt ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass die Eiche von einem Braunfäulepilz zersetzt wird, der nicht bekämpfbar ist. Die Stockfäule beweist es deutlich. Die Stockfäule ist gefährlich, weil man den Zeitpunkt der Haltewurzelersetzung nicht kennt. Bei der Eiche ist die Vorwarnung sichtbar, der Bruch ist damit vorhersehbar. Aus sachverständiger Sicht ist die Eiche nicht mehr standsicher und darum zu fällen.

Die Biotopverbundfunktion der Gartenbau- und landwirtschaftlichen Flächen im Zusammenhang mit dem benachbarten Schlosspark und den östlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entfällt. Lebensraum für die Fauna geht verloren.

Hierdurch besteht eine erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.2 Boden

Die Planung bereitet eine umfangreiche Neuversiegelung von Grundflächen (ca. 0,9 ha) vor. Auf den versiegelten Böden tritt der Verlust sämtlicher Bodenfunktionen ein: Lebensraum, Speicher- und Umwandlungsmedium im Wasser- und Nährstoffkreislauf, Pufferfunktion, kulturgeschichtliches Archiv, Produktionsraum.

Hierdurch besteht eine erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.3 Wasser

Die versiegelten Flächen tragen nicht mehr zur Grundwasser-Neubildung bei. Die Niederschläge müssen oberflächlich abgeleitet und in die Vorflut eingeleitet werden.

Die Oberflächenentwässerung ist mittels einer offenen Regenrückhaltung organisiert - keine erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.4 Luft

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die großflächige Ausweisung von Wohnbaugebieten eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität hervorgerufen wird. Die übrige Darstellung schreiben überwiegend die bereits bestehende Nutzung fest.

2.3.5 Klima

Der Versiegelungsgrad für die Wohngebiete ist sehr niedrig. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen werden zwar gegenüber gar nicht versiegelten Flächen eingeschränkt. Auf Grund der benachbarten Waldflächen und der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung wird keine über den Geltungsbereich hinaus gehende Wirkung erwartet.

2.3.6 Landschaft

Durch die großflächige Ausweisung von Wohngebieten wird die Landschaft stark überformt. Die Randbereiche des Ortes Rastede im Übergang zur ländlichen Landschaft verschwinden, der ehemalige Ortsrand stellt sich als Ortsteil dar. Die landschaftstypische Eigenart entfällt.

Es besteht eine erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.7 Mensch

Geruch

Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen erfolgte auf Basis der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Die GIRL legt für ein Wohn- und Mischgebiet einen Immissionswert von 0,10 fest. Der Immissionswert von 0,10 entspricht einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der maßgebliche Immissionswert von 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden – im gesamten Plangebiet sicher eingehalten wird.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Übergang zum Außenbereich als standorttypisch anzusehen.

Lärm

Der Beurteilung der ermittelten Lärmimmissionen liegen die DIN 18005 und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zugrunde. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere Wert für Gewerbelärm gelten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Die Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 79 C liegen im Lärmpegelbereich I. Für den Lärmpegelbereich I sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ergibt sich keine Betroffenheit.

2.3.9 Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt beste-

hen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Diese können möglicherweise auch die Erholungseignung einer Landschaft verändern.

Die Versiegelung des Bodens führt zum Verlust von Lebensraum (Schutzgut Tiere und Pflanzen), zur Veränderung der Grundwasserspende (Schutzgut Wasser) und zur Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima/Luft). Die veränderten Standortverhältnisse wirken sich auch auf die Fauna aus, indem Lebensräume entstehen, die von vorher hier nicht vorkommenden Arten besiedelt werden.

Auswirkungen hinsichtlich der Erholungseignung können darin bestehen, dass durch die veränderte Vegetation das Landschaftsbild entscheidend beeinflusst wird und ein Gebiet entweder bevorzugt aufgesucht oder vermieden wird.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser

Die zulässige Versiegelung ist sehr niedrig. Die Grundflächenzahlen sind mit 0,35 bereits gering. Die Überschreitung für Nebenanlagen wird auf 30 % beschränkt.

Landschaft

Zur besseren Einbindung in die Landschaft wurde die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9,50 m festgesetzt.

Kulturgüter

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Tiere und Pflanzen, Landschaft

Innergebietliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht festgesetzt. Um zu prüfen, inwieweit externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, wird eine rechnerische Bilanzierung aufgestellt. Hierbei wird den vorgefundenen Biotoptypen sowie den geplanten Darstellungen eine Wertstufe zugeordnet (5 – optimaler Wert, 0 – pessimaler Wert)¹¹. Über die Flächengröße wird ein Flächenwert ermittelt. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt das Ausgleichserfordernis an.

- Bestand

Biotoptyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Wallhecke (4 m breit)		100	ohne	
Strauchhecke (3 m breit)		360	3	1080
Halbruderale Gras- und Staudenflur (Bewertung als Baumschulfläche analog BP 79 A und 79 B)		16220	1	16220
Summe		16680		17300

- Planung

Biotoptyp/Festsetzung		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet OEL	13900			
Fläche der ehem. Wallhecke		100		
versiegelbar	45,50%	6279	0	0
Gärten	54,50%	7521	1	7521
Verkehrsfläche OVS	2110			
versiegelbar	80%	1688	0	0
Restfläche	20%	422	1	422
Spielplatz		670	1	670
Summe		16680		8613

Die Bilanzierung ergibt ein Gesamtdefizit von ca. 8.687 Wertpunkten. Der externe Ausgleich erfolgt im Kompensationsflächenpool Ipweger Moor. Bei einer Aufwertbarkeit um 2 Wertstufen wird eine Fläche von ca. 0,45 ha erforderlich.

Die Funktionsverluste der im Plangebiet befindlichen Wallhecken werden über das Kompensationskataster des Landkreises Ammerland im Verhältnis 1:2 kompensiert (50 lfdm).

2.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Zeit stehen im Hauptort Rastede kaum noch geeignete attraktive Wohnbauflächen auf dem Markt zur Verfügung. Aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschließungsmöglichkeiten eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines Wohngebietes. Der vorliegende Bebauungsplan wurde mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

Die städtebauliche Gestaltung wurde in mehreren Alternativen diskutiert. Ein wesentliches Augenmerk lag dabei auf der Wallhecke – samt der herausragenden Eiche – im südlichen Plangebiet. Als Alternati-

*
11

Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

ve zur vorliegenden Planung wurde der Spielplatz auf diese Parzelle gelegt, um die Eiche erhalten zu können.

Diese Alternative wird aus mehreren Gründen jedoch nicht weiter verfolgt:

- Der Spielplatz solle besser nicht an der Haupteinfahrt liegen, sondern an einer untergeordneten Straße mit weniger Verkehr.
- Wegen der Verkehrssicherungspflicht und des Laubfalls entstehe ein erhöhter Unterhaltungsaufwand.
- Die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke werden stark beschattet.
- Die Vermarktbarkeit der noch nicht verkauften Grundstücke werde sinken.
- Der Vertrauensschutz für die bereits verkauften Grundstücke werde durch die Änderung des dem Kauf zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes verletzt.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erfolgte die Bestandsaufnahme der Biotoptypen gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.¹² Eine faunistische Erhebung wird nicht durchgeführt. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages.¹³

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan¹⁴, das Gemeinde-Entwicklungskonzept¹⁵ und gängiges Kartenmaterial¹⁶ ausgewertet.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch wurden keine olfaktorischen Messungen zur Bestimmung der Geruchsemissionen vorgenommen, sondern auf Untersuchungen von Oldenburg zu den Geruchsemissionen verschiedener Stallsysteme der Schweine-, Rinder- und Hühnerhaltung zurückgegriffen. Aus den

*
12

Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie -Naturschutz-, Stand Juli 2004

14
Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, herausgegeben in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Umweltministerium und dem Niedersächsischen Sozialministerium, Hannover, 1996

14
Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 1995

15
Gemeinde Rastede: Gemeindeentwicklungskonzept, NWP Planungsgesellschaft mbH 2000

16
Bodenübersichtskarte 1:50.000, NLF

ermittelten Emissionen der vorhandenen Tierbestände wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die bestehende Geruchsmissionssituation im Plangebiet berechnet.¹⁷

Die Schallgutachter haben bei ihren Berechnungen sämtliche innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Straßen berücksichtigt. Dazu gehören die südwestlich des Plangebietes gelegene Oldenburger Straße (K 131), der südwestlich gelegene Borbecker Weg (K 134), die nordwestlich befindliche Parkstraße, die östlich gelegene Buchenstraße und der nördlich befindliche Loyer Weg. Es wurde eine Langzeitimmissionsmessung an der Oldenburger Straße vom Schallgutachter durchgeführt.¹⁸

Der Beurteilung der ermittelten Lärmimmissionen liegen die DIN 18005 und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zugrunde. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere Wert für Gewerbelärm gelten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede stellt den Bebauungsplan Nr. 79 C auf, um frei werdende Gartenbauflächen einer neuen Nutzung zuführen zu können. Hier ist ein Wohngebiet geplant. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

Die gartenbauliche Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben, es hat sich eine Gras- und Staudenflur entwickelt. Im Norden, Osten und Süden ist das Plangebiet von neuen Wohngebieten umgeben (Real-

*
17

Zech Ingenieurgesellschaft: Geruchstechnischer Bericht Nr. LG 2450.1/01: Über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation im Bereich des Bebauungsplangebietes „Hankhausen – südlich Schloßpark“ in Rastede, Ortsteil Hankhausen; Januar 2005

18

ted; technologie, entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schalltechnische Untersuchung für das geplante Wohngebiet an der Oldenburger Straße K 131 in 26180 Rastede, Bremerhaven Dezember 2005, Ergänzungen Januar 2006, Februar 2006; ted; technologie, entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Ergänzungen zur schalltechnischen Untersuchung Januar 2006

sierung der Bebauungspläne Nr. 79 A und 79 B). Im südöstlichen Geltungsbereich befindet sich ein Wallheckenabschnitt. Das Gelände wird von einer Strauchhecke gequert.

Die Auswirkungen der Planung bestehen vorwiegend im Verlust des Biotopverbundpotentials und in der Ermöglichung einer Neuversiegelung (ca. 0,9 ha).

Zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen wird die Oberflächenentwässerung durch eine offene Regenrückhaltung geregelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs im Kompensationsflächenpool Ipweger Moor und über das Wallheckenkataster des Landkreises Ammerland ausgeglichen.

Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.