

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 79 E

„Südlich des Schlossparks“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Entwurf

September 2010



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	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes	2
1.5 Planungsrahmenbedingungen	2
2. Ziele und Zwecke der Planung	3
2.1 Städtebauliches Konzept, Erschließungskonzept, Grünkonzept	3
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	4
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	4
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
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	7
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	12
3.2.8 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	12
3.2.9 Kampfmittelbeseitigung	13
4. Inhalte der Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Sonstige Festsetzungen	14
4.4 Örtliche Bauvorschriften	14
5. Ergänzende Angaben	16
5.1 Daten zum Verfahrensablauf	16
5.2 Städtebauliche Flächenbilanz	16



Teil II der Begründung: Umweltbericht	17
1 Einleitung	17
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	17
1.2 Ziele des Umweltschutzes	17
1.2.1 Ziele des Artenschutzes	17
1.2.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes	18
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	21
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
2.1.2 Boden	21
2.1.3 Wasser	21
2.1.4 Luft	22
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	24
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
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	26
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	27
2.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
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. Der Bebauungsplan Nr. 79 E stellt den vierten und letzten Bauabschnitt des Gesamtgebietes dar. Für die übrigen Teilbereiche liegen bereits die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A, Nr. 79 B und Nr. 79 C vor.

1.1 Anlass der Planung

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 79 E 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 E liegt südöstlich des Hauptortes Rastede und umfasst den nordwestlichen Rand der Gesamtplanung „Südlich des Schlossparks“. Der Geltungsbereich liegt unmittelbar südöstlich des bestehenden Pflanzenhandels.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Südosten durch den Bebauungsplan Nr. 79 B bzw. durch die rückwärtigen privaten Grundstücksgrenzen dieses Bebauungsplanes gebildet. Im Osten grenzt der Be-



bauungsplan Nr. 79 C an den Geltungsbereich an. In westlicher Richtung grenzen die Freiflächen des Betriebes für Pflanzenhandel 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 überwiegend 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. Nördlich und östlich grenzt das in Realisierung befindliche Baugebiet „Südlich des Schlossparks“ der Bebauungspläne Nr. 79 B und Nr. 79 C an das Plangebiet an.

Die vom südwestlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes tangierte Oldenburger Straße führt in Richtung Süden nach Oldenburg und in Richtung Norden zur Ortsmitte von Rastede. Die Baugebiete Nr. 79 A, B (südlicher Teil) und Nr. 79 C werden über den Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße (K 131) erschlossen.

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

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

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Nördlich und südöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 79 B, östlich der Bebauungsplan Nr. 79 C, jeweils mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten an den Geltungsbereich an. Am östlichen Rand tangiert dieser Bebauungsplan Nr. 79 E den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 C und überplant eine festgesetzte Verkehrsfläche.

Weiter östlich befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 A. Er weist ebenfalls allgemeine Wohngebiete aus. Für das Mischgebiet an der Oldenburger Straße, südöstlich des Plangebietes besteht der Bebauungsplan Nr. 79 D.

Relevante Fachplanungen z.B. Planfeststellungen

Relevante Fachplanungen sind nicht vorhanden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 79 E stellt einen vierten und letzten Bauabschnitt der Gesamtplanung „Südlich des Schloßparks“ dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 E 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 bisherigen drei Bauabschnitte sind zum großen Teil bereits verkauft oder reserviert. Insgesamt stellt damit die Entwicklung des Plangebietes Nr. 79 E 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 nördlich 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 E stellt den letzten 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 er-

stellt.¹ Gegenstand dieses Konzeptes war die Gesamtplanung. Die Haupteerschließung des Gesamtgebietes erfolgt über den Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße (K 131), die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 79 E über eine separate Erschließungsstraße über die Oldenburger Straße (K 131). Der Kreisverkehrsplatz ist zwischenzeitlich bereits hergestellt worden. Die interne Erschließung des Gesamtgebietes wird überwiegend über überschaubare Erschließungsringe und kleine Stichstraßenlösungen hergestellt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E umfasst die zentrale Erschließungsstraße und drei separate Erschließungsstraßen. Die Verbindungen zu den östlich und nördlich angrenzenden Bauabschnitten zwei und drei wird über Fuß- und Radwege hergestellt. Das städtebauliche Gestaltungskonzept aus dem Jahr 2008 wurde im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E überarbeitet, in dem die Grundstücksgrößen teilweise verkleinert wurden. Im Zuge der Realisierung der vorherigen Bauabschnitte hatte sich gezeigt, dass insbesondere eine Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken besteht. Die Grundstücke weisen jetzt Größen zwischen 500 qm und 900 qm auf. Außerdem wurde die Lage der Hauptzufahrt in Richtung Nordwesten verschoben, um die bestehenden Laubbäume (überwiegend Eichen) erhalten zu können.

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 das 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

¹ Gemeinde Rastede: Städtebauliches Gestaltungskonzept Plangebiet „Südlich des Schlossparks“, NWP Planungsgesellschaft mbH, Variante 6, Mai 2008

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 E 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 nachgekommen. 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 zuletzt vor dem Hintergrund der in der Nachbarschaft der Sozialstation geschaffenen ca. 19 Alteenwohneinheiten, 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 E 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. Hinsichtlich des westlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebes „Vorwerk Pflanzenhandel GmbH“ ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass die relevanten Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes durch den Betrieb eingehalten werden und somit keine erheblichen Belästigungen durch Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Der Landkreis Ammerland hat zudem darauf hingewiesen, dass bei der neu anzulegenden Wallhecke ein Schutzstreifen fehlt. Dem Hinweis wird insoweit nachgekommen, als dass südöstlich der Wallhecke ein 7 m breiter Streifen mit Nutzungsbeschränkungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 als nicht überbaubare Fläche festgesetzt wird.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat in Frage gestellt, ob dem Freiraumschutz ausreichend Rechnung getragen wurde. Konflikte werden von der Gemeinde Rastede nicht gesehen. Die Verkehrskonzeption wurde überarbeitet. Diese Überarbeitung machte auch eine Ergänzung des Schallgutachtens erforderlich. Die nun im Bebauungsplan umgesetzte Erschließungsvariante 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 sind die Schallgutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Oldenburger Straße am südlichen Rand der Allgemeinen Wohngebieten zur Tag- und Nachtzeit zu erwarten sind. Diese Überschreibungsbereiche werden als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gutachter haben den Lärmpegelbereich II für den südwestlichen Teil des Plangebietes ermittelt. Er wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II werden bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt. Mit den in dieser Variante 10 getroffenen Maßnahmen wird eine nachhaltige Reduzierung der Verkehrslärmbelastung im gesamten Plangebiet und damit die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes mit vergleichsweise geringem Aufwand erzielt.

Der Landkreis Ammerland und das Polizeikommissariat Westerstede haben eine Radwegführung auf der Ostseite der K 131 angeregt. Der Anregung wird nachgekommen. Ein Fuß- und Radweg ist auf der Ostseite beabsichtigt.

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 der Beteiligung werden im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

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 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 E auf, um frei werdende Gartenbauflächen einer neuen Nutzung zuführen zu können. Hier ist ein Wohngebiet geplant. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Die gartenbauliche Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben, es hat sich eine verbuschende Gras- und Staudenflur entwickelt. Im Norden und Osten ist das Plangebiet von neuen Wohngebieten umgeben (Realisierung der Bebauungspläne Nr. 79 B und 79 C). An der Oldenburger Straße stehen alte Eichen.

Die Auswirkungen der Planung bestehen vorwiegend im Verlust des Biotopverbundpotentials und in der Ermöglichung einer Neuversiegelung (ca. 1,2 ha).

Zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen wird die Oberflächenentwässerung durch eine offene Regenrückhaltung geregelt. Als Ausgleich wird am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs eine Wallhecke neu angelegt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs im Kompensationsflächenpool Ipweger Moor 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 Geruchsmissionen

In der Umgebung des Plangebietes bzw. der Teilbereiche befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Zur Beurteilung der Geruchsmissionen 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.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionen erfolgte auf Basis der Geruchsmissionsrichtlinie (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 Geruchsmissionssituation 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. Sie sind von den Bewohnern hinzunehmen.

3.2.3.2 Lärmmissionen

Auf das Plangebiet wirken sowohl Straßenverkehrslärm als auch Gewerbelärm durch die südöstlich befindliche Gärtnerei (Baumschule) und den westlich angrenzenden Pflanzenhandel ein. Zur Beurtei-

² 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

lung 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 allen Bebauungsplänen „Südlich des Schlossparks“ 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. Für das Plangebiet haben die Schallgutachter nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Oldenburger Straße am südlichen Rand der Allgemeinen Wohngebieten zur Tag- und Nachtzeit festgestellt. Diese Überschreibungsbereiche betreffen die nicht überbaubaren Flächen am südlichen Rand. Die Gutachter haben den Lärmpegelbereich II für den südwestlichen Teil des Plangebietes ermittelt. Er wird entsprechend im Bebauungs-

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

plan festgesetzt. Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II werden bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt.

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 Schallleistungspegel 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 der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 überschritten wird. Der Überschreitungsbereich liegt deutlich außerhalb dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E. Aufgrund dieser Überschreitung im angrenzenden Bebauungsplan sollte eine Kapselung des Kühlaggregats erfolgen. Diese Maßnahme wurde zwischenzeitlich realisiert.

Westlich an das Plangebiet grenzt der Betrieb „Vorwerk Pflanzenhandel GmbH“ an den Geltungsbereich an. Die Gutachter haben bei ihrer überschlägigen Berechnung einen mittleren flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/ qm zur Tagzeit in Ansatz gebracht. Der charakteristische flächenbezogene Schallleistungspegel wird den Eigenschaften eingeschränkter Gewerbegebiete gerecht. In der Nachtzeit werden keine gewerblichen Emissionen erwartet. Die Gutachter sind bei ihrer orientierenden Schallimmissionsberechnung für den Pflanzenhandelsbetrieb zu dem Ergebnis gekommen, dass die relevanten Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes durch den Betrieb eingehalten werden bzw. deutlich unterschritten werden und somit keine erheblichen Belästigungen durch Geräuschemissionen zu erwarten sind.

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 ausgearbeitet⁷ und im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E aktualisiert. Das im städtebaulichen Gesamtkonzept ausgearbeitete Erschließungskonzept wurde im wesentlichen in die bisherigen Bebauungspläne übernommen und auch in diesen Bebauungsplan Nr. 79 E eingearbeitet. Die Erschließung dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E erfolgt demnach über die Oldenburger Straße (K 131). Die Erschließungsstraße wurde im Rahmen der Überarbeitung um einige Meter in nordwestliche verschoben, um die bestehenden Laubbäume (überwiegend Eichen) erhalten zu können. Von der Erschließungsstraße zweigen drei Erschließungsstiche zur internen Erschließung des Plange-

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



bietes ab. Die beiden östlichen Stiche münden in kleinen Wendenanlagen. Der westliche Stich wird am Ende auf 14 m aufgeweitet, so dass sich hier eine kleine Platzsituation ergibt. Der nördliche Rand dieses Bebauungsplanes wird über eine Verlängerung der Adelheidstraße bzw. über den Bebauungsplan Nr. 79 C erschlossen.

Die Erschließungsstraßen dieses Plangebietes werden mit den Erschließungsstraßen der angrenzenden Bauabschnitte über Fuß- und Radwege verbunden. Damit werden die Verkehre innerhalb des Plangebietes verringert und die Grundstücke auf kürzestem Wege von den äußeren Anschlüssen erreicht. Am östlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 79 E wird ein schmaler Streifen des Bebauungsplanes Nr. 79 C überplant. Hier war bislang eine Verkehrsfläche zur Erschließung eines im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 79 C gelegenen Grundstückes festgesetzt. Dieses Grundstück wird jetzt über den geplanten Erschließungstich dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E erreicht, so dass die im Bebauungsplan Nr. 79 C festgesetzte Verkehrsfläche entbehrlich wird und als Fuß- und Radweg überplant werden kann.

Die Haupteerschließung des Gesamtgebietes „Südlich des Schlossparks“ erfolgt über den zwischenzeitlich hergestellten Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße (K 131). Östlich der K 131 ist derzeit ein Fuß- und Radwege geplant. 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.

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 zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 C ist ein Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz ist so dimensioniert, dass er den Bedarf des gesamten Baugebietes Nr. 79 aufnehmen kann. Er befindet sich

⁸ Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG: Bebauungsplan „Südlich des Schlossparks“; Vorentwurf Regenrückhaltebecken, November 2005

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 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, entsprächen 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 Grünplanerische Festsetzungen

Zur Randeingrünung des Plangebietes und als Ausgleichsmaßnahme wird auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 1 eine Wallhecke festgesetzt. Der Wall ist mit einer Breite von 2 m am Wallfuß und einer Kronenbreite von 0,8 m anzulegen. Beidseitig des Walls sind auf je 0,5 m Mulden anzulegen. Die Bepflanzung erfolgt einreihig mit Stieleiche, Birke, Eberesche in der Baumschicht (Pflanzabstand 20 m) und Hartriegel, Faulbaum, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Felsenbirne, Hasel in der Strauchschicht.

Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.

4.4 Sonstige Festsetzungen

Die geplanten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Für den südwestlichen Teil des Plangebietes wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II entsprechen bereits den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die Allgemeinen Wohngebiete dieses Bebauungsplanes Nr. 79 E 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 Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung der Dächer 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

Entwurfsbeschluss im Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung der Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung im VA

Bekanntmachung der erneuten Auslegung

Erneute öffentliche Auslegung

Anschreiben der Träger zur erneuten öffentlichen Auslegung vom

Satzungsbeschluss im Rat

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 31.770 m². Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet: ca. 25.810 m²

Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 5.370 m²

Grünfläche: ca. 390 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) ca. 200 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 E 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 4. 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. 3,2 ha. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Festsetzungen.

Gesamt	31.776 m²
Allgemeine Wohngebiete	25.812 m ²
Verkehrsfläche	5.372 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	201 m ²
Grünfläche	391 m ²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Ziele des Biotopschutzes

Schutzgebiete gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG liegen weder im noch beim Plangebiet.

Nordöstlich des Plangebietes liegt in ca. 1 km Entfernung das FFH-Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“. Von nachteiligen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf das FFH-Gebiet wird nicht ausgegangen.

1.2.2 Ziele des Artenschutzes

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁹

⁹ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Kenntnisse über die Fauna liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet (als aufgelassene, teilweise verbuschte Fläche) eine Bedeutung als Jagdraum für Fledermäuse (alle Arten streng geschützt) sowie ggf. als Fortpflanzungsraum und Nahrungsraum für gehölzbrütende Vogelarten (alle heimischen Vogelarten besonders geschützt) hat. Die Funktion als Nahrungsraum ist artenschutzrechtlich nicht relevant, die potentielle Funktion als Nistplatz für Vögel besteht im räumlichen Zusammenhang weiter (Schlosspark, Hecken, Wallhecken, Siedlungsgehölze, landwirtschaftliche Flächen im Umfeld des Plangebietes).

Die Planung bereitet keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor.

1.2.3 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
Baugesetzbuch	
<p>§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 79 E bereitet den 4. Bauabschnitt der großflächigen Wohnbauland-Entwicklung im Südosten von Rastede vor. Dieser Bereich wurde mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes überzogen, um der großen Nachfrage nach Wohnbauland entgegen zu kommen.</p> <p>Das Plangebiet wurde durch den nordwestlich angrenzenden Pflanzenhandel und durch die an der Oldenburger Straße gelegene Gärtnerei/Baumschule zur Pflanzenzucht genutzt. Die Flächen werden zukünftig durch die Betriebe nicht mehr benötigt und stehen daher grundsätzlich für alternative Nutzungen zur Verfügung.</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>(1) Natur und Landschaft sind auf Grund 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</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Mit einer Bebauung wird diesem Ziel i. d. R. nicht entsprochen.</p> <p>Die durch die Planung ermöglichten erheblichen Beeinträchtigungen werden überwiegend extern ausgeglichen.</p>

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist 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 Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	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.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist 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.	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.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes 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.	Durch die Wohnbebauung kommt es zu Verkehrslärmemissionen. Hierzu werden geeignete Maßnahmen getroffen.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
Der Landschaftsrahmenplan definiert keine spezifischen Ziele.	
Ziele gemäß Landschaftsplan	
Das Plangebiet liegt im Entwicklungsbereich G 21. Hierfür wird als Entwicklungsziel u. a. formuliert: Erhalt, Schutz, Vermehrung von Gehölzstrukturen	Die Planung berücksichtigt diese Ziele durch den Erhalt vorhandener Gehölze (Verlegung der Zufahrt ins Gebiet) und die Neuanlage einer Wallhecke (nordwestliche Begrenzung des Plangebietes).

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.¹⁰

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 September 2010 wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Sonstiges Sukzessionsgebüsch	BRS	Diesem Biotoptyp wurde ein Gebüsch aus Birken und Weiden im südwestlichen Plangebiet zugeordnet.
Strauch-Baumhecke	HFM	Am südwestlichen Plangebietsrand. Kennzeichnend sind Weidenarten, Birken- und Erlenaufwuchs
Baumhecke	HFB	Eine durchgewachsene Hainbuchenhecke im südlichen Plangebiet wurde diesem Biotoptyp zugeordnet.
Einzelbaum/Baumgruppe	HBE	Im Plangebiet und randlich sind einzelne Bäume aus der gärtnerischen Nutzung verblieben. Entlang der Oldenburger Straße sind alte Eichen als Alleebäume vorhanden.
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. Es tritt zunehmend eine Verbuschung mit Birken und Weiden ein.

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.¹¹

¹⁰ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 1995

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

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 nordöstlich des Loyer Weges. 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 einformigen Baumschul-Nutzung vorhanden.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: geringe Bedeutung

2.1.7 Mensch

Nutzung: Der Geltungsbereich ist nicht besiedelt. Im Norden und Osten ist die Wohnbebauung der Bebauungspläne Nr. 79 B und Nr. 79 C teilweise realisiert. Im Nordwesten grenzt Gartenbaunutzung an.

¹¹ 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

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

Gewerbelärm: Der Geltungsbereich ist von Gewerbelärmimmissionen der Betriebe an der Oldenburger Straße betroffen.

Geruch: Im Rahmen des geruchstechnischen Berichtes¹² 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. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der maßgebliche Immissionswert von 0,10 im gesamten Plangebiet sicher eingehalten wird. Aus geruchstechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

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

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.

¹² 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

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 betroffen.

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. 1,2 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 (östlich der Buchenstraße) 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

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.

An den Betrieb der „Baumschule Wilfried Müller“ grenzt das in der Realisierung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 79 A an. Für dieses Plangebiet wurden im abgeschlossenen Planverfahren auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens keine Konflikte zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung festgestellt. Insofern kann auch für das weiter entfernte Plangebiet Nr. 79 E von einer Konfliktfreiheit ausgegangen werden.

Hinsichtlich des westlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebes „Vorwerk Pflanzenhandel GmbH“ ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass die relevanten Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes durch den Betrieb eingehalten werden und somit keine erheblichen Belästigungen durch Geräuschemissionen zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Verkehrslärms liegen Bereiche des Plangebietes im Lärmpegelbereich II. Hier sind Schalldammaße für Außenbauteile (Wände, Fenster etc.) festgesetzt.

Erholung

Eine Beeinträchtigung der Funktion des Loyer Weges für die Erholungssuchenden ist durch die geplante Bebauung südlich des Loyer Weges nicht zu erkennen.

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 bestehen 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.

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.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Maßnahmen zum Baumschutz und zum Wurzelraumschutz, ist zu beachten.

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

Es ist eine Wallhecke anzulegen. Der Wall ist mit einer Breite von 2 m am Wallfuß und einer Kronenbreite von 0,8 m anzulegen. Beidseitig des Walls sind auf je 0,5 m Mulden anzulegen. Die Bepflanzung erfolgt einreihig mit Stieleiche, Birke, Eberesche in der Baumschicht (Pflanzabstand 20 m) und Hartriegel, Faulbaum, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Felsenbirne, Hasel in der Strauchschicht.

Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsreich von 7 m zur neuen Wallhecke unzulässig.

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)¹³. Über die Flächengröße wird ein Flächenwert ermittelt. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt das Ausgleichserfordernis an.

Bestand

Biotoptyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Sukzessionsgebüsch		1030	3	3090
Strauch-Baumhecke (2 m im Plangebiet)	HFM	50	3	150
Baumhecke (2 m im Plangebiet)	HFB	50	3	150
Halbruderale Gras- und Staudenflur (Bewertung als Baumschulfläche analog BP 79 A, 79 B und 79 C)		30646	1	30646
Summe		31776		34036

Planung

Biotoptyp/Festsetzung		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet OEL	25812			
versiegelbar	45,50%	11744,46	0	0
Gärten	54,50%	14067,54	1	14067,54
Verkehrsfläche OVS	5573			
versiegelbar	80%	4458,4	0	0
Restfläche	20%	1114,6	1	1114,6
Grünfläche (neue Wallhecke)		391	4	1564
Summe		31776		16746,14

Die Bilanzierung ergibt ein Gesamtdefizit von ca. 17.290 Wertpunkten. Der externe Ausgleich erfolgt im Kompensationsflächenpool Ipweger Moor. Bei einer Aufwertbarkeit um 2 Wertstufen wird eine Fläche von ca. 0,86 ha erforderlich.

¹³ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

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.

Hinsichtlich der Anbindung des Plangebietes an die Oldenburger Straße wurde die Erschließungskonzeption aus dem Rahmenplan modifiziert. Ziel war der Schutz der an der Oldenburger Straße stehenden Eichen. Die Erschließungsstraße wurde soweit nach Nordwesten verschoben, dass eine vorhandene größere Lücke zwischen den Eichen genutzt werden konnte. Damit einher ging auch eine veränderte innere Erschließung des Plangebietes.

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.¹⁴ Eine faunistische Erhebung wird nicht durchgeführt. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages.¹⁵

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan¹⁶, das Gemeinde-Entwicklungskonzept¹⁷ und gängiges Kartenmaterial¹⁸ 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 ermittelten Emissionen der vorhandenen Tierbestände wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die bestehende Geruchsimmissionssituation im Plangebiet berechnet.¹⁹

Die Schallgutachter haben bei ihren Berechnungen sämtliche innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Straßen berücksichtigt. Dazu gehören die südwestlich des Plangebietes gelegene

¹⁴ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie -Naturschutz-, Stand Juli 2004

⁷ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, herausgegeben in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Umweltministerium und dem Niedersächsischen Sozialministerium, Hannover, 2008

¹⁶ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland, 1995

¹⁷ Gemeinde Rastede: Gemeindeentwicklungskonzept, NWP Planungsgesellschaft mbH 2000

¹⁸ Bodenübersichtskarte 1:50.000, NLFb

¹⁹ 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

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.²⁰

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

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

3.2 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 E auf, um frei werdende Gartenbauflächen einer neuen Nutzung zuführen zu können. Hier ist ein Wohngebiet geplant. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Die gartenbauliche Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben, es hat sich eine verbuschende Gras- und Staudenflur entwickelt. Im Norden und Osten ist das Plangebiet von neuen Wohngebieten umgeben (Realisierung der Bebauungspläne Nr. 79 B und 79 C). An der Oldenburger Straße stehen alte Eichen.

²⁰ 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



Die Auswirkungen der Planung bestehen vorwiegend im Verlust des Biotopverbundpotentials und in der Ermöglichung einer Neuversiegelung (ca. 1,2 ha).

Zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen wird die Oberflächenentwässerung durch eine offene Regenrückhaltung geregelt. Als Ausgleich wird am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs eine Wallhecke neu angelegt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs im Kompensationsflächenpool Ipweger Moor 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.



- BIOOPTYPEN**
- GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE**
- BRS Sonstiges Sukzessionsgebüsch
 - HFB Baumhecke
 - HFM Strauch-Baumhecke
 - Einzelbaum
- RUDERALFLUREN**
- UHM Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
V = verbuscht
- GEBÄUDE, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN**
- OVS Straße
- Gehölze:**
- Kugel Ah Kugelahorn
 - Ei Eiche
 - Hb Hainbuche
 - Li Linde
 - Wacholder Wacholder

gezeichnet:	U. E.					
geprüft:	J. Schilling					
Datum:	06.10.2010					

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 79 E
"Südlich des Schlossparks"

Bestand Natur und Landschaft

Maßstab 1 : 1.000 Stand: Oktober 2010

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/ 9717473
www.nwp-ol.de · info@nwp-ol.de