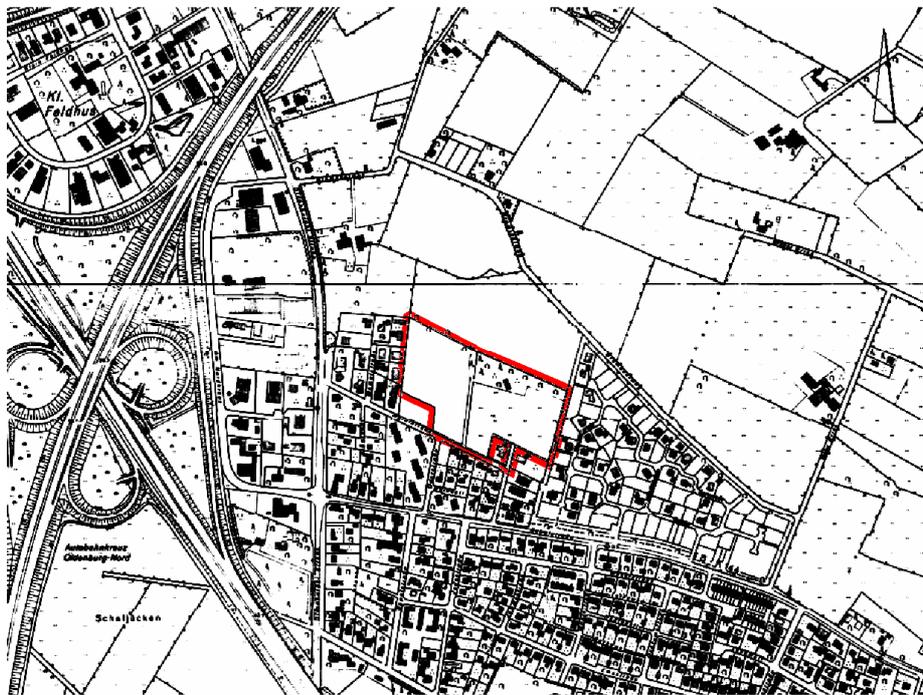


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 88 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“



Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Juli 2012



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

1.	Einleitung.....	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich der Planung	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	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	6
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	8
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
3.2	Relevante Abwägungsbelange	8
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft	8
3.2.2	Immissionsschutzrechtliche Belange	9
3.2.3	Verkehrliche Belange	11
3.2.4	Belange der Oberflächenentwässerung	12
3.2.5	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	12
3.2.6	Belange der Archäologie	13
4.	Inhalte der Festsetzungen.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Grünplanerische Festsetzungen	14
4.4	Verkehrliche Festsetzungen	14
4.5	Örtliche Bauvorschriften	15
4.6	Sonstige Festsetzung	16
5.	Ergänzende Angaben.....	16
5.1	Daten zum Verfahrensablauf	16
5.2	Städtebauliche Flächenbilanz	16



Teil II der Begründung: UMWELTBERICHT

1	Einleitung.....	17
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	17
1.2	Ziele des Umweltschutzes	17
1.3	Ziele des besonderen Artenschutzes	20
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	22
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	23
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.1.2	Boden	24
2.1.3	Wasser	24
2.1.4	Klima und Luft	24
2.1.5	Landschaft	25
2.1.6	Mensch	25
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
2.3.2	Boden	27
2.3.3	Wasser	27
2.3.4	Klima und Luft	27
2.3.5	Landschaft	27
2.3.6	Mensch	28
2.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	28
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	28
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	28
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	29
2.4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
3	Zusätzliche Angaben.....	32
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	32
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	33
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33



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

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 beabsichtigt die Gemeinde Rastede, auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser im Ortsteil Wahnbek zu reagieren. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 88 wird durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten die Lücke im städtebaulichen Kontext nördlich der Havelstraße geschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 88 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), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Hauptortes Rastede und im nördlichen Bereich des Ortsteiles Wahnbek. In südwestlicher Richtung liegt das Autobahnkreuz Oldenburg-Nord. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Havelstraße und die Wohnbebauung an der Havelstraße begrenzt. Im Osten wird die Grenze durch einen mit Bäumen bestandenen Wall gebildet. Im Westen grenzt das Mischgebiet an der Memelstraße an den Geltungsbereich an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 92/4, 92/2, 91/ 9 und 91/10 sowie den überwiegenden Teil des Flurstücks 91/8.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden derzeit überwiegend als Ackerflächen genutzt. Im nördlichen Teil befindet sich ein älteres eingeschossiges Wohnhaus. Das Wohnhaus ist aus südlicher Richtung, ausgehend von der Havelstraße, über einen Weg erschlossen und ist von Gehölzen umgeben. Es handelt sich um eine Eiche, eine Kastanie, zwei Linden und einen Obstbaum. Die Bäume wurden eingemessen. Nordwestlich des Wohnhauses befindet sich ein Feldgehölz mit heimischen und nicht

heimischen Arten. Am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein Graben vorhanden. Der westliche Grabenabschnitt ist durch eine Strauch-Baum-Wallhecke, der östliche Teil durch eine Baumreihe gesäumt. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich ist ein Wall mit Bäumen vorhanden. Die Baumtraufen ragen am nördlichen und östlichen Rand in das Plangebiet hinein. Die Traufen wurden eingemessen.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Mischgebiet an der Memelstraße. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Südlich des Plangebietes, direkt an der Havelstraße, liegen Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich liegt das Wohngebiet an der Weichselstraße. Es handelt sich hier um freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken.

Das Plangebiet ist über die südlich angrenzende Havelstraße erschlossen. Der Havelstraße ist lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion beizumessen. Sie führt in südöstlicher Richtung zur Schulstraße (K 144), die an die Oldenburger Straße (K 131) anbindet. Auch in westlicher Richtung führt die Havelstraße zur Oldenburger Straße. Die südlich des Plangebietes befindliche Oderstraße führt ebenfalls zur Schulstraße. Die Schulstraße und die Oldenburger Straße stellen einen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz sicher. Die Oldenburger Straße führt in südlicher Richtung nach Oldenburg und in nördlicher Richtung nach Rastede.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist der Ortsteil Wahnbek als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Für das Plangebiet stellt das RROP ein Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung dar.

Rahmenplanung

Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 88 und die nördlich angrenzenden Bereiche liegt eine Rahmenplanung vor.¹ Darin werden die Flächen des Bebauungsplangebietes als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

Flächennutzungsplan

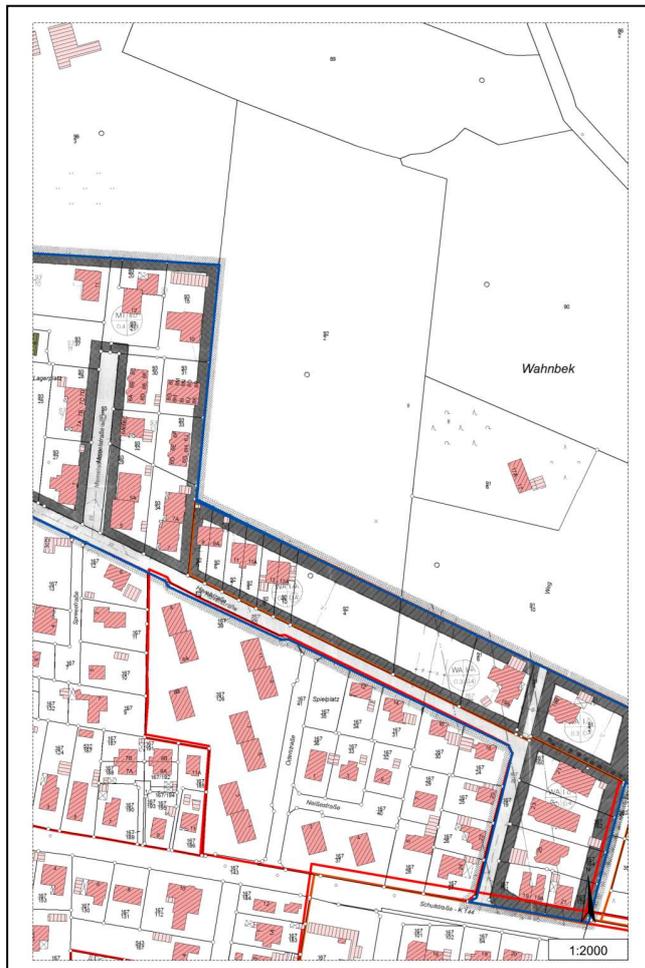
Der Flächennutzungsplan stellt eine Bautiefe entlang der Havelstraße als Wohnbaufläche dar. Die übrigen Flächen werden derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus dieser Darstellung ist der Bebauungsplan Nr. 88 mit der geplanten Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten nicht entwickelbar. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird daher der Flächennutzungsplan geändert. Im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung werden die im Plangebiet gelegenen Flächen mit Ausnahme der bereits dargestellten Flächen an der Havelstraße als Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung der Wohnbaufläche in der 54. Flächennutzungsplanänderung geht nördlich über die Auswei-

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg: Gewerbliches Entwicklungskonzept, Oktober 2010

sung innerhalb dieses Bebauungsplanes Nr. 88 hinaus und umfasst einen weiteren Bauabschnitt sowie die weiter nördlich befindliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken und Grünanlage“.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Am südlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 88 kommt es zu Überschneidungen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 „Wahnbek“ (Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße) (s. folgenden Ausschnitt). Für eine Bautiefe entlang der Havelstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 34 ein Allgemeines Wohngebiet, maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 fest. Außerdem wird eine offene Bauweise ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 34 setzt sich westlich und südöstlich weiter fort. Südöstlich wird ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Westlich angrenzend weist der Bebauungsplan Nr. 34 ein Mischgebiet aus. Für das Mischgebiet werden maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Zwischen den Gebäuden Havelstraße Nr. 19 a und 19 b setzt der Bebauungsplan bereits eine öffentliche Verkehrsfläche fest, über die aktuell die genannten Gebäude, sowie das Gebäude im Zentrum des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 88 erschlossen werden.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 „Wahnbek“ (Teilbereich Havelstraße/ Memelstraße); unmaßstäblich

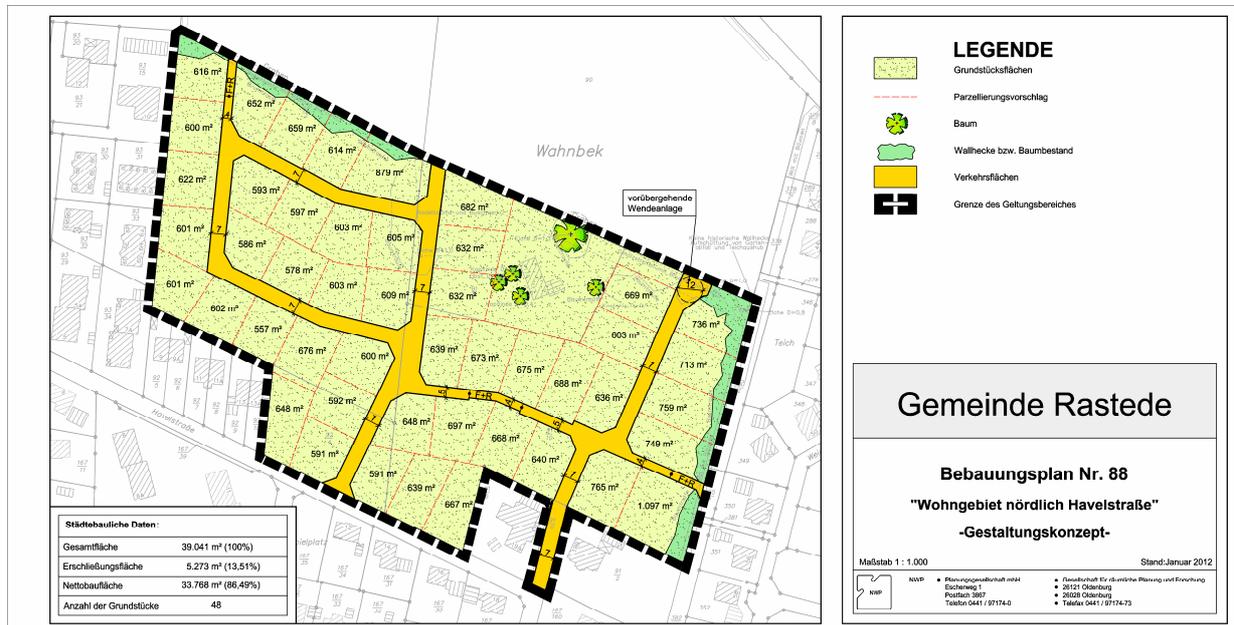
2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, im Ortsteil Wahnbek die Lücke im städtebaulichen Kontext zwischen der Bebauung an der Memelstraße und der Wohnbebauung an der Weichselstraße zu schließen. Das Plangebiet ist bereits westlich, östlich und südlich von Siedlungsnutzungen umgeben. Außerdem ist bereits eine Bautiefe an der Havelstraße durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 als Allgemeines Wohngebiet überplant. Die angrenzend vorhandenen Strukturen werden aufgenommen und im Plangebiet weiter fortgesetzt. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sollen maximal zwei Vollgeschosse sein. Damit sollen die aktuell am Markt nachgefragten Bauformen für Einfamilienhäuser (z.B. Typ Toskana-Villa) planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit der Ausweisung dieses Plangebietes reagiert die Gemeinde auf die anhaltend hohe Nachfrage nach hochwertigen Grundstücken für Einfamilienhäuser in der Ortslage Wahnbek.. In Bereich Hohe Brink wurden in den letzten Jahren sukzessive Baugebiete ausgewiesen. Die Grundstücke sind vollständig verkauft. In der Ortslage Wahnbek stehen damit kaum mehr freie Grundstücke auf dem Markt zur Verfügung.

Das Plangebiet war auch bereits Gegenstand der Rahmenplanung „Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg: Gewerbliches Entwicklungskonzept“. Darin wurden die im Geltungsbereich gelegenen Flächen bereits als geplante Wohnbauflächen skizziert. Die Wohnbauflächen setzen sich in der Rahmplanung in Richtung Norden weiter fort. An die Wohnbauflächen grenzen in dem Konzept Grünflächen als Puffer zwischen den geplanten Wohnbauflächen und den weiter nördlich befindlichen und geplanten Gewerbegebieten an. Die Gewerbeflächen erstrecken sich vom Gewerbegebiet Brombeerweg bis zum Gewerbegebiet Schaffjückenweg. Im Zuge der Rahmenplanung wurde bereits u.a. das Erschließungskonzept für das Gesamtgebiet erarbeitet und die bestehenden Restriktionen zusammengestellt. Auf Basis der städtebaulichen Rahmenplanung wurde das o.g. Gesamtgebiet durch mehrere Bebauungspläne in den letzten Jahren sukzessive entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 88 stellt dabei den ersten Bauabschnitt zur Wohnbauflächenentwicklung dar. Alle übrigen Bebauungspläne haben Gewerbegebiete festgesetzt.

Für das Plangebiet liegt das nachstehende städtebauliche Konzept vor.²

² NWP: Gemeinde Rastede: Städtebauliches Gestaltungskonzept: Bebauungsplan Nr. 88 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“; Januar 2012



Das Konzept sieht eine Erschließung des Plangebietes aus südlicher Richtung über die Havelstraße vor. In das Plangebiet führen zwei 7 m breite Erschließungsstraße hinein. Der westliche Teil des Plangebietes wird über einen Erschließungsring, der östliche Teil über einen Erschließungsstich erschlossen. Der östliche Stich mündet in eine Wendeanlage mit einem Radius von 12 m. Der westliche und der östliche Teil des Plangebietes wird über einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden. In nördlicher Richtung sieht das Erschließungssystem bereits eine Erweiterung vor. Die Wendeanlage wird nach Realisierung des nördlich angrenzenden Bauabschnittes entbehrlich. Das Erschließungskonzept ermöglicht einen überwiegenden Erhalt der Grünstrukturen. Es sind Unterbrechungen zur Erschließung des nördlich angrenzenden zweiten Bauabschnittes und für einen Fuß- und Radweg am östlichen Rand erforderlich. Im Osten wird eine rad- und fußläufige Verbindung zur Weichselstraße vorgesehen. Das im nördlichen Bereich bestehende Wohnhaus wird in das Konzept eingebunden. Das Wohnhaus wird erhalten und aus östlicher Richtung erschlossen.

Es sind Grundstücksgrößen zwischen 590 m² und 1.100 m² vorgesehen. Das städtebauliche Konzept ermöglicht ca. 48 Grundstücke.

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

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

- Der Landkreis Ammerland hat empfohlen, die Aussage, Geruchsimmissionen könnten als typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich nicht als unzulässige Störung angesehen werden und seien von den Bewohnern der Ortschaft hinzunehmen in der Begründung zu streichen und in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer den immissionsschutzrechtlichen Nachweis zu führen, dass Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes und mit dieser Planung ermöglichten Nutzungen (z. B. Geruchsimmissionen) ausgeschlossen sind.

Der Anregung zur Streichung des Hinweises und zur Erstellung eines Geruchsgutachtens wird nicht nachgekommen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem nicht näher zu den im weiteren Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen als die Wohnnutzungen im Bestand. Insofern müssen die in der weiteren Umgebung des Plangebietes vorhandenen Hofstellen bereits auf die Wohnnutzungen Rücksicht nehmen, dies gilt sowohl für den Bestand als auch für mögliche Betriebserweiterungen. Die Erstellung eines Geruchsgutachtens wird aufgrund der großen Entfernungen einerseits und der Bestandssituation andererseits nicht als erforderlich gehalten. Auch die Landwirtschaftskammer hat mit Schreiben vom 13.02.2012 keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. In den nebenstehend angesprochenen Kapiteln der Begründung geht es um die Immissionen aus der landwirtschaftlichen Flächennutzung. Diese Immissionen sind als typisch für den ländlichen Bereich anzusehen und treten sporadisch auf. Der Hinweis macht lediglich potenzielle Bauinteressenten auf diesen Umstand aufmerksam.

- Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises hat darauf hingewiesen, dass die Wallhecken durch die gärtnerische Nutzung in ihren Funktionen beeinträchtigt werden mit der Folge, dass der gesetzliche Wallheckenschutz verloren gehen wird (der Hinweis Nr. 4 ist überholt: Wallhecken sind gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG besonders geschützt). Dieser Verlust sei im Verhältnis 1 : 1 durch die Neuanlage von Wallhecken oder Instandsetzungsmaßnahmen an Wallhecken auszugleichen, der vorhandene Gehölzbestand sei als zu erhalten festzusetzen. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen der Wallhecken können im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland nachgewiesen werden.

Die Einschätzung des Landkreises wird nur teilweise geteilt. Der gesetzliche Schutzstatus der Wallhecken wird durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 6 sichergestellt. Der Anregung des Landkreises wird insoweit gefolgt, als auf den Hinweis Nr. 4 verzichtet wird. Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG ist der gesetzliche Schutzstatus von Wallhecken unabhängig von der Lage innerhalb oder außerhalb von Bebauungsplänen gegeben. Die Schutzbestimmungen gelten nicht für rechtmäßige Eingriffe, z.B. für die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen, soweit sie Wallhecken überplanen. Für diese Eingriffe ist bereits eine Kompensation vorgesehen. Sonstige Eingriffe in die Wallhecken werden durch die vorgesehenen Schutzstreifen und die textliche Festsetzung Nr. 6 weitestmöglich unterbunden, der Wallheckenschutz wird hierdurch im Rahmen des Bebauungsplans aufrechterhalten. Die Gemeinde Rastede stellt jedoch in ihre Abwägung ein, dass sich die Durchsetzung des Wallheckenschutzes innerhalb von Wohngebieten und insbeson-

dere im Bereich von Privatgärten erfahrungsgemäß als schwierig darstellt. Deshalb werden indirekte Beeinträchtigungen der Wallhecken in die Eingriffsregelung und entsprechend auch in die Ermittlung des Kompensationsbedarfs eingestellt. Allerdings wird nur für die Bereiche, in denen der Wallhecken-Schutzstreifen eine Breite von 7 m unterschreitet, eine Kompensation im Verhältnis 1 : 1 vorgesehen.

In den übrigen Bereichen wird eine Kompensation im Verhältnis 1 : 0,5 vorgesehen. Dies wird aus den folgenden Gründen für ausreichend und angemessen erachtet:

- Gemäß der Handlungsanweisung „Anwendung der Eingriffsregelung im Bereich von Wallhecken“ des Nds. Umweltministeriums vom 03.11.2006 ist eine Kompensation im Verhältnis 1 : 1 bei der Zerstörung von Wallhecken der Wertstufe III vorgesehen. Dies stellt eine intensivere Beeinträchtigung dar, als indirekte Auswirkungen auf Wallhecken (z.B. durch gärtnerische Nutzungen der Randstreifen) der Wertstufe IV, wie im Plangebiet vorhanden.

- Im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Gemeinde Rastede derzeit die Entwicklung von Wohnbauflächen auch nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und der randlich des Plangebietes vorhandene Wallhecke vor. Im Zuge der einheitlichen Planungspraxis werden bei Aufstellung eines Bebauungsplans ebenfalls indirekte Beeinträchtigungen der Wallhecke zu bilanzieren sein. Bei einer Kompensation im Verhältnis 1 : 1 für die vorliegende Planung und einen nördlich anschließenden Bebauungsplan wäre die hier verlaufende Wallhecke insgesamt im Verhältnis 1 : 2 zu kompensieren. Dies entspricht dem Kompensationsbedarf für die völlige Überplanung und Beseitigung einer Wallhecke der Wertstufe IV. Da die Gemeinde Rastede die Wallhecke jedoch einschließlich eines Schutzstreifens erhält, sind die Eingriffsfolgen deutlich geringer als bei einer Beseitigung der Wallhecke. Dies muss sich nach gängiger Planungspraxis auch in einem geringeren Kompensationserfordernis widerspiegeln. Analoges gilt für die Wallhecke am östlichen Rand des Geltungsbereichs, für die bereits eine Vorbelastung durch die bestehende Bebauung zu veranschlagen ist.

Der Anregung des Landkreises zur Festsetzung des vorhandenen Gehölzbestandes als zu erhalten wird nicht gefolgt. Zielstellung ist der Erhalt der gesamten Wallhecke, also auch des Wallkörpers. Dies könnte über eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB nicht in ausreichender Weise sichergestellt werden. Der Erhalt der Wallhecke wird deshalb gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, die Planzeichnung diesbezüglich nicht verändert.

Die Kompensation im Wallheckenprogramm des Landkreises wird vor Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

- Der Landkreis hat zudem angeregt, die Umweltprüfung um die neue Klimaschutzklausel zu ergänzen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat angeregt, die Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr präzisieren.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat Anmerkungen zum Knotenpunkt K 131/ Brombeerweg vorgebracht.

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 88 erfolgt über zwei Anbindungspunkte an der Havelstraße. Eine Erschließung des Wohngebietes über den Brombeerweg ist nicht beabsichtigt und nicht sinnvoll. Eine Abwägung zur Knotensituation Brombeerweg/ K 131 erfolgt im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 68 E.

- Kabel Deutschland und der OOWV haben auf ihre Leitungen hingewiesen.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind – wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes – im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich beschrieben und bewertet. An dieser Stelle werden deshalb nur einzelne besonders relevante Aspekte aufgeführt. Auf die ausführlichen Darstellungen im Umweltbericht sei verwiesen.

- **sparsamer Umgang mit Grund und Boden:** Die Umsetzung der Planung ist mit Neuversiegelungen im Umfang von ca. 1,67 ha verbunden. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens. Die Entwicklung des Bereichs zu einem Wohngebietes wurde bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung vorgegeben und hinsichtlich des Bedarfs und möglicher Standortalternativen geprüft. Für eine Bauzeile entlang der Havelstraße besteht bereits Planungsrecht. Mit der Planung wird eine bestehende Lücke im Siedlungszusammenhang geschlossen. Bei Umsetzung der Planung werden vorwiegende Landwirtschaftsflächen umgenutzt. Der Bedarf hierfür resultiert aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Wahnbek.
- **Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen:** Zur Vermeidung von Eingriffsfolgen werden verschiedene Maßnahmen getroffen, insbesondere Beschränkungen des Versiegelungsgrades und der Höhe baulicher Anlagen, Erhalt von Wallhecken und sonstigen Gehölzen einschließlich eines Schutzstreifens und Maßnahmen zur optischen Eingliederung der Bebauung in die Umgebung. Es werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
- **Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten:** In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete finden sich in über 1,5 km Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung. Es handelt sich um die FFH-Gebiete „Eichenbruch, Ellernbüsche“ und „Funchsbüsche, Ipweger Büsche“. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie des Umstands, dass bestehende Siedlungsstrukturen zwischen dem geplanten Baugebiet und den Schutzgebieten liegen wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.
- **sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte:** Die vorhandenen, naturschutzrechtlich geschützten Wallhecken werden weitestmöglich einschließlich eines Schutzabstands erhalten. Allerdings wer-

den zwei Wallhecken-Abschnitte für Erschließungsmaßnahmen überplant. Die hierdurch betroffenen besonderen Wertigkeiten werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte durch die Planung betroffen.

- **Bestimmungen des besonderen Artenschutzes:** Wie in Kap. 1.3 des Umweltberichtes näher ausgeführt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Lärmimmissionen – Gewerbelärm

Nördlich des Plangebietes, am Brombeerweg, ist ein Gewerbegebiet geplant. Am Brombeerweg und an der Tannenkrugstraße bestehen zudem weitere Gewerbegebiete. Im Zuge der Rahmenplanung wurde daher bereits eine schalltechnische Berechnung durchgeführt, in der die Emissionskontingente für die Gewerbegebiete ermittelt wurden.³ Als Immissionspunkt wurde u.a. das geplante Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 88 berücksichtigt. Dem geplanten Wohngebiet wurde der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit folgendem Immissionsrichtwert beigemessen:

Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts

Die Festlegung der Emissionskontingente erfolgte unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastungen nach den Bebauungsplänen Nr. 86, 66, 77, 68c, 68 a, 1 sowie Entwurfsstand der Bebauungspläne 33 a und 68 d. Des Weiteren wurden die Gewerbeansiedlungen nordwestlich der BAB 293 als Vorbelastung mit einbezogen. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden so festgelegt, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an allen Immissionspunkten eingehalten werden. Es wurde bei freier Schallausbreitung ohne zusätzliche Abschirmung gerechnet. Für das Plangebiet wurde bei Zugrundelegung der ermittelten Emissionskontingente ein Beurteilungspegel von 53 d(A) tags und 38 dB(A) nachts errechnet. Der Beurteilungspegel liegt damit deutlich unterhalb der o.g. Immissionsrichtwerte. Dem Schutzbedürfnis der Anwohner wird damit ausreichend Rechnung getragen. Die ermittelten Emissionskontingente sind bzw. werden bei der Aufstellung der gewerblichen Bebauungspläne berücksichtigt. Belange des Immissionsschutzes (hier: Gewerbelärm) stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 damit nicht entgegen.

Lärmimmissionen – Verkehrslärm

Es wurde ein Schallgutachten für die parallel aufgestellte 54. Flächennutzungsplanänderung erstellt (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 19.06.2012). Die Wohnbauflächendarstellung der 54. Flächennutzungsplanänderung geht in nördlicher Richtung über die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 88 hinaus und erstreckt sich bis zum Brombeerweg. Im Zuge des Schallgutachtens wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf den benachbarten Verkehrswegen ermittelt und beurteilt. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

³ Ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Projekt Nr. 10.135-5; Schalltechnische Berechnungen; Gewerbegebietsentwicklung im Bereich Tannenkrugstraße; Bremerhaven 15.04.2011

Die Schallgutachter haben die Geräuschemissionen durch die BAB A 29, die BAB A 293 sowie dem Zubringer von der BAB A 29 auf die BAB A 293 in Fahrtrichtung Loy berücksichtigt. Die Eingangsdaten basieren auf einer bundesweiten Verkehrszählung aus dem Jahr 2010. Desweiteren wurden die Geräuschemissionen durch die Oldenburger Straße K 131, die Braker Chaussee K 135, die Butjadinger Straße K 143 und die Schulstraße K 144 berücksichtigt. Die Eingangsdaten auf diesen Verkehrswegen basieren auf Zählungen mit automatischen Zählleinrichtungen, die durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Jahr 2011 durchgeführt wurden. Bezogen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2030 wurde eine Verkehrszunahme von 1 % berücksichtigt.

Die ermittelten Immissionsraster zeigen, dass tagsüber in Erdgeschosshöhe der nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert von 55 dB(A) in einem Teilbereich des Plangebietes überschritten wird. Die Überschreitung beträgt an der westlichen Plangebietsgrenze 1 dB. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert im gesamten Planbereich überschritten. Die Überschreitung beträgt an der westlichen Plangebietsgrenze maximal 3 dB, an der östlichen Grenze 1 dB.

In Höhe des Dachgeschosses stellt sich tagsüber der Bereich mit einer Orientierungswertüberschreitung ausgedehnter dar. Die Überschreitung beträgt an der westlichen Plangebietsgrenze maximal 2 dB. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitung beträgt an der östlichen Plangebietsgrenze 2 dB und an der westlichen Grenze maximal 4 dB.

Im südlichen Bereich des Plangebietes stellen sich die Überschreitungen geringer dar, da sich durch die vorgelagerten Gebäude an der Oldenburger Straße, der Memelstraße und der Havelstraße Pegelminderungen durch Abschirmungen ergeben. Etwaige Bebauungen innerhalb des Plangebietes bewirken ebenfalls Pegelminderungen, so dass nach der ersten oder zweiten Baureihe ausgehend von der westlichen Plangebietsgrenze nachts nur noch geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Um dem Schutzzweck innerhalb von Wohnräumen Rechnung zu tragen, haben die Schallgutachter Lärmpegelbereiche ermittelt. Für das gesamte Plangebiet hat sich der Lärmpegelbereich II ergeben.

Belange des Immissionsschutzes (hier Verkehrslärm) stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 damit nicht entgegen. Die Überschreitung von 1 dB(A) zur Tagzeit ist gering, zumal weitere Pegelminderungen durch die zukünftigen Gebäudekörper angenommen werden, so dass auch ein ausreichender Schutz der Außenwohnbereiche aus Sicht der Gemeinde gegeben ist. Im Planteil wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. In der Regel werden die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt.

Hinweis: Das Plangebiet ist insbesondere durch die vom Verkehr auf der A 29, der A 293 und den Kreisstraßen ausgehenden Emissionen belastet. Es wird darauf hingewiesen, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast keine Ansprüche auf Immissionsschutz bestehen.

Geruchsimmissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die freie Landschaft an. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchsemissionen ausgehen. Sie sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zulässig und sind von den Bewohnern der Ortschaft hinzunehmen. Die Geruchsimmissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Im Rahmen des o.g. städtebaulichen Gestaltungskonzeptes wurde auch ein Erschließungskonzept ausgearbeitet. Die Erschließung dieses Bebauungsplanes Nr. 88 erfolgt demnach über zwei Anbindungspunkte an der Havelstraße. Die Havelstraße führt in südöstlicher Richtung zur Schulstraße. Auch die südlich des Plangebietes befindliche Oderstraße führt zur Schulstraße. Die Schulstraße mündet in die Oldenburger Straße (K 131). In westlicher Richtung führt die Havelstraße ebenfalls zur Oldenburger Straße. Die Havelstraße ist geeignet und leistungsfähig genug, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die Verkehre werden sich weitgehend zur Schulstraße hin orientieren, da die Schulstraße selber und der Kreuzungspunkt Schulstraße /Oldenburger Straße gut ausgebaut sind. Das Plangebiet ist damit auf kurzem Wege an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über einen Erschließungsring und im Osten über einen Erschließungsstich. Der westliche Teil des Plangebietes wird mit dem östlichen Teil über einen Fuß- und Radweg verbunden. Damit werden die Verkehre innerhalb des Plangebietes verringert und die Grundstücke auf kürzestem Wege von den äußeren Anschlüssen erreicht. Der Erschließungsstich mündet am nördlichen Rand in einer Wendeanlage von 12 m. Hier und im westlichen Teil werden zwei Anbindungspunkte für den nördlich angrenzenden, weiteren Bauabschnitt vorgesehen. Nach Realisierung des zweiten Bauabschnittes wird die Wendeanlage entbehrlich. In östlicher Richtung wird eine fuß- und radläufige Verbindung zum östlich angrenzenden Wohngebiet vorgesehen. Die Erschließung des bestehenden Wohnhauses erfolgt über eine nicht festgesetzte private Zufahrt am nördlichen Rand des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 1000m-Radius der Ortsmitte, ist sowohl durch die Regionalbuslinie 340 als auch durch eine Stadtbuslinie der VWG gut erschlossen und nach dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept als potentielle Siedlungsentwicklungsfläche ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Wahnbek, Oderstraße“ und im etwas weiteren fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Wahnbek, Huntestraße“. Die Haltestelle Oderstraße wird von den Linien 340 und 342 bedient, die Haltestelle Huntestraße von der 309. Die Linie 340 verbindet das Planungsgebiet mit dem Oberzentrum Oldenburg und verkehrt über Rastede in Richtung Jaderberg. Die Linie 309 gehört zum Oldenburger Stadtbusliniennetz. Die Linie 342 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung

Es liegt ein Entwässerungskonzept für den gesamten Bereich des Gestaltungskonzepts Tannenkrugstraße - Brombeerweg vor.⁴ Die Inhalte werden nachstehend – soweit für diesen Bebauungsplan Nr. 88 relevant – wiedergegeben.

Oberflächenentwässerung

Die Wohnbaufläche liegt topographisch oberhalb der Gewerbeflächen. Die Flächen entwässern über Regenwasserkanäle DN 300 bis DN 400. Das Regenwasser soll in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert werden. Das Rückhaltebecken wird südöstlich des geplanten Gewerbegebietes südlich der Brombeerstraße vorgesehen. Das Becken wird über den Bebauungsplan Nr. 68 E planungsrechtlich abgesichert. Im Bebauungsplan Nr. 68 E wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der überlagernden Festsetzung einer Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Schmutzwasserentsorgung

Das Abwasser kann in die bestehende SW-Kanalisation DN 200 in der Havelstraße abgeleitet werden. Das Abwasser fließt im Einmündungsbereich der Schulstraße dem SW-Pumpwerk „Schulstraße“ zu. Dieses Pumpwerk aus den 60er Jahren ist baulich abgängig und verfügt über einen zu kleinen Pumpensumpf, wodurch sich im Betrieb sehr hohe Schaltzyklen ergeben. Eine Erneuerung des Pumpwerkes am vorhanden Standort ist sehr schwierig, da die Platzverhältnisse beengt sind. Im Zuge der Erschließung der Wohnbauflächen nördlich der Havelstraße bietet es sich an, das Pumpwerk Schulstraße aufzuheben und durch ein neues Pumpwerk an der Havelstraße zu ersetzen. Hierfür muß der SW-Sammler vom Zulauf des PW Schulstraße zum neuen Pumpwerk an der Havelstraße auf einer Länge von rd. 170 m neu verlegt werden. Der Standort des Pumpwerkes Schulstraße kann dann aufgegeben werden. Wenn die Gewerbefläche Brombeerweg 3 zeitlich vor den Wohnbauflächen erschlossen wird bietet sich auch die Möglichkeit das Abwasser über den SW-Sammler der Gewerbefläche Brombeerweg 3 abzuleiten.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

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 Land-

⁴ Ingenieurbüro Börjes; Westerstede; November 2010, Ergänzungen März 2011

kreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, werden mindestens drei Monate vor Baubeginn benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Das Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

3.2.6 Belange der Archäologie

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

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

Zulässig sind 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. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird eingeschränkt. Bei Einzelhäusern sind je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei

Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, relativ große Grundstücke und damit ein großzügiges, hochwertiges Baugebiet 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. 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 in der Fahrbahnmitte. 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 20 m zulässig. 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 Wahnbek. 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, mit Ausnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, 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

Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.

4.4 Verkehrliche Festsetzungen

Die geplanten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die geplanten Fuß- und Radwege werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften 2 und 3 ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA). Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 relevant.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Ortslage Wahnbek sollen bebaute Bereiche in der Ortsrandlage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen 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.



4.6 Sonstige Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt.

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
Satzungsbeschluss im Rat

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 39.160 m². Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 30.720 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 5.030 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	ca. 310 m ²
Grünfläche:	ca. 3.100 m ²

Rastede, den

Der Bürgermeister



Teil II der Begründung: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung aufbereitet.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede stellt im Ortsteil Wahnbek den Bebauungsplan Nr. 88 auf, um in einem ca. 3,9 ha großen Bereich nördlich der Havelstraße die bedarfsgemäße Entwicklung hochwertiger Wohnbebauung bauleitplanerisch zu ermöglichen. Zu diesem Zweck werden in dem Gebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Gesamt	39.160 m²
Allgemeines Wohngebiet	30.720 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	5.030 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	310 m ²
Grünfläche	3.100 m ²

1.2 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.

Aufgrund des großen Prüfumfanges werden die Ziele des Artenschutzes und deren Berücksichtigung gesondert in Kap. 1.3 dargelegt.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und

andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (Baugesetzbuch)

Mit der Planung wird eine bestehende Lücke im Siedlungszusammenhang, zwischen der Bebauung an der Memelstraße und an der Weichselstraße, geschlossen. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Bei Umsetzung der Planung werden somit Landwirtschaftsflächen umgenutzt. Der Bedarf hierfür resultiert aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Wahn-bek.

Die Bauleitpläne sollen ... dazu beitragen, ... den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern...

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. (Baugesetzbuch)

Durch die mit der Planung vorbereitete Versiegelung und Überbauung von Flächen sind kleinräumige Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Bedingungen prognostiziert. Diese sind zur Deckung des Wohnbauflächen-Bedarfs erforderlich und werden durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades, der Bauhöhen sowie den weitgehenden Erhalt der Gehölzstrukturen in ihrer Intensität und Reichweite begrenzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts werden durch die Planung nicht erwartet. Ein weitergehendes Erfordernis für Maßnahmen zu Klimaanpassung ist aus der örtlichen Situation heraus nicht ersichtlich.

Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden. (Baugesetzbuch)

Projekte ... sind, soweit sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Bei Schutzgebieten im Sinne des § 22 Abs. 1 ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen eines in Absatz 1 genannten Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. (Bundesnaturschutzgesetz)

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete finden sich in über 1,5 km Entfernung in nördlicher und nordöstlicher Richtung. Es handelt sich um die FFH-Gebiete „Eichenbruch, Ellernbüsche“ und „Funchsbüsche, Ipweiger Büsche“. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie des Umstands, dass bestehende Siedlungsstrukturen zwischen dem geplanten Baugebiet und den Schutzgebieten liegen wird

davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.

Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. (Bundesnaturschutzgesetz)

Durch die Planung werden überwiegend Ackerflächen in Anspruch genommen, die nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen aufweisen. Die randlich vorhandenen Wallhecken werden weitestmöglich erhalten, einschließlich eines Schutzabstands. Allerdings werden zwei Wallheckendurchstiche ermöglicht, die für die Erschließung des Gebietes erforderlich sind. Weiterhin werden ein Feldgehölz und Abschnitte einer Altbaumreihe überplant. Die hierdurch betroffenen Wertigkeiten für Tiere und Pflanzen werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

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. (Bundesbodenschutzgesetz)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen Neuversiegelungen auf ca. 1,67 ha. Hierdurch verlieren die Böden ihre natürlichen Funktionen vollständig. Allerdings sind die Neuversiegelungen unvermeidbar zur Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Eine besondere Archivfunktion der Böden im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt.

Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden. (WHG)

Auf den zusätzlichen versiegelten Flächen fällt Niederschlagswasser an, das künftig nicht mehr versickern kann. Um nachteilige Auswirkungen auf den Wasserabfluss zu minimieren, soll das anfallende Niederschlagswasser einem nördlich des Gebietes geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Dieses Regenrückhaltebecken wird über den Bebauungsplan Nr. 68 E planungsrechtlich abgesichert.

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen soll vorgebeugt werden. (BImSchG)

Nördlich des Plangebietes ist am Brombeerweg ein Gewerbegebiet geplant. Angrenzend bestehen bereits Gewerbegebiete. Im Zuge der Rahmenplanung für diese Bereiche wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt, auf deren Grundlage u.a. die Gewerbegebietsplanung südlich des Brombeerwegs eine Lärmkontingentierung vorsieht. Hierbei wurde auch das geplante Wohngebiet des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt, wobei der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugrunde gelegt wurde. Für das Plangebiet wurde im Rahmen der schalltechnischen Berechnung ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts ermittelt. Die genannten Immissionsrichtwerte werden hierdurch deutlich unterschritten, so dass hinsichtlich des Gewerbelärms keine schädlichen Auswirkungen auf die geplante Bebauung zu erwarten sind.

Von den nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zeitweise Geruchsemissionen ausgehen. Diese stellen eine typische Begleiterscheinung im ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung der geplanten Wohnbebauung angesehen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind hierdurch nicht zu prognostizieren.

Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Die Verbote gelten nicht für rechtmäßige Eingriffe. (NAGB-NatSchG)

Randlich des Plangebiets sind im Nordwesten und im Osten Wallhecken vorhanden. Diese werden, soweit möglich, erhalten und durch Abstandstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt. Zwei Wallhecken-Durchstiche sind jedoch für die Erschließung des Gebietes erforderlich.

Soweit die vorhandenen Wallhecken nicht erhalten werden können, wird ihre Beseitigung in die Eingriffsregelung eingestellt. Es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) ist für das Plangebiet und die Umgebung die Zielstellung „Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken“ getroffen.

Wie vorstehend bereits für die Wallhecken beschrieben, wird dieser Zielstellung nur teilweise entsprochen.

1.3 Ziele des besonderen Artenschutzes

Die für die Planung relevanten Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind in § 44 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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.*

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, gelten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte pauschale Freistellungen von den Verboten, u.a. hinsichtlich des zu berücksichtigenden Artenspektrums.



Grundsätzlich untersagen die artenschutzrechtlichen Verbote konkrete Handlungen. Sie können demnach nicht von der Bauleitplanung, sondern erst von deren Umsetzung berührt werden. Allerdings ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits vorausschauend zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern könnten. In diesem Fall wäre der Bauleitplan nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit nichtig.

Diese Prüfung wird nachfolgend vorgenommen.

- *Welche der relevanten besonders geschützten Arten können im Einwirkungsbereich der Planung vorkommen?*

Faunistische Kartierungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Deshalb wird nachfolgend anhand der geographischen Verbreitung und Lebensraumsansprüche der geschützten Arten hergeleitet, welche Tierarten potenziell im Plangebiet vorkommen können. Grundlage bildet die durchgeführte Biotoptypenkartierung (vgl. Kap. 2.1).

Vorkommen streng geschützter Arten aus der Gruppe der Säugetiere (unter Ausnahme der Fledermäuse), der Amphibien, der Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Schmetterlinge, der Käfer, der Netzflügler, der Springschrecken, der Spinnen, der Krebse und der Stachelhäuter können für das Plangebiet insgesamt mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die betreffenden Arten können entweder aufgrund ihrer geographischen Verbreitung ausgeschlossen werden, oder sie sind durch spezifische Habitatansprüche gekennzeichnet, die innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt sind. Für die Arten dieser Artengruppen kann eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Möglich und wahrscheinlich ist das Vorkommen von Fledermäusen sowie Vögeln. Von diesen Artengruppen unterliegen alle in Europa vorkommenden Arten den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes.

Das Plangebiet umfasst weitgehend Ackerflächen, die kein Potenzial für Fledermausquartiere aufweisen. Allerdings sind auch einige Wallhecken und sonstige ältere Gehölze vorhanden, hier können Fledermausquartiere vorhanden sein.

Für Vögel kann das Plangebiet eine Funktion als Bruthabitat und Nahrungsraum aufweisen. Brutvorkommen sind von bodenbrütenden und von gehölzbrütenden Arten möglich. Hierbei sind jedoch aufgrund der Lage zwischen Siedlungsflächen keine Vorkommen störempfindlicher Arten zu vermuten. Größere Rastvogel-Vorkommen störanfälliger Arten (z.B. Gänse, Schwäne) sind wegen der kleinräumigen Gliederung der Flächen durch Gehölze und der umliegenden Siedlungsstrukturen ebenfalls nicht anzunehmen.

Artenschutzrechtlich relevante geschützte Pflanzenarten wurden bei der Geländebegehung nicht festgestellt und sind auch nicht zu erwarten.

- *Welche der artenschutzrechtlichen Verbote können bei Umsetzung der Planung berührt werden? Bestehen Vermeidungsmöglichkeiten?*

1. Tötungsverbot: Eine Tötung von Fledermäusen oder nicht flügenden Jungvögeln oder eine Beschädigung von Eiern ist bei Umsetzung der Planung möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen, Abschieben des Oberbodens) während der Quartierszeiten von Fledermäusen oder der Vogelbrutzeit durchgeführt wird. Da diese Auswirkungen jedoch durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung außerhalb der genannten Zeiten) grundsätzlich vermeidbar sind, kann die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert werden.

2. Störungsverbot: In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits verschiedene Nutzungen mit Störpotenzial vorhanden. Hier sind insbesondere die Wohnnutzungen in den umliegenden Bereichen und innerhalb des Plangebietes zu nennen. Aufgrund dieser Vorbelastungen sind im Plangebiet keine besonders stöempfindlichen Tiervorkommen zu erwarten. Eine artenschutzrechtlich relevante Störung bei Umsetzung der Planung ist nicht zu befürchten.

3. Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Bei Umsetzung der Planung werden Ackerflächen in Anspruch genommen, zwei Wallhecken-Durchstiche ermöglicht sowie ein Feldgehölz und ein Abschnitt einer Altbaumreihe überplant. Soweit hier Brutplätze von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind, werden diese bei Umsetzung der Planung zerstört und gehen dauerhaft verloren. Da der Großteil der vorhandenen Gehölze jedoch erhalten wird und insbesondere nordöstlich des Plangebietes vergleichbare Ackerflächen und auch Gehölzstreifen verbleiben, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktionalität betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt ist. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt demnach ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vor.

4. Verbot der Schädigung von Pflanzen und ihren Standorten: Da keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet vorkommen, wird dieser Verbotstatbestand nicht berührt.

Fazit: Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, stehen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen bildet eine Beschreibung des aktuellen Umweltzustands. Diese wird nachfolgend für die einzelnen Umweltschutzgüter separat vorgenommen.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Erfassung dieses Schutzgutes wurde eine Biotoptypen-Kartierung im Oktober 2011 durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Biotoptypen-Plan im Anhang dargestellt und werden nachfolgend beschrieben.

Biotopcode	Beschreibung des Biotoptyps
HWM	<p>Strauch-Baum-Wallhecke Entlang der Plangebietsgrenzen im Nordwesten und Osten finden sich Wallhecken mit einem Bewuchs aus Sträuchern und älteren Bäumen. Als Baumart herrscht die Stieleiche vor, es klmmen jedoch weitere Arten wie Eberesche dazu. Die Wallhecke im Nordwesten weist nur noch einen sehr undeutlichen Wallkörper auf. Die Wallhecke im Osten ist teils durch die Ablagerung von Gartenabfällen beeinträchtigt. Auch nördlich des Plangebietes sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Wallhecken gegliedert.</p>
HWN	<p>neuangelegte Wallhecke Nordöstlich des Plangebietes wurde randlich der Bebauung an der Weichselstraße eine Wallhecke neu angelegt. Die Bepflanzung wurde mit standortheimischen Laubgehölzen wie Stieleiche, Bergahorn, Haselnuss, Holunder und Weißdorn vorgenommen und ist mittlerweile gut angewachsen.</p>
HN/ HX	<p>Feldgehölz mit heimischen und nicht heimischen Arten Im Norden des Plangebietes findet sich angrenzend an das dortige Wohnhaus ein Feldgehölz aus Kiefern, Stieleichen, Sandbirken u.a. An der südlichen Spitze des Feldgehölzes findet sich eine alte Stieleiche, die jedoch abgängig ist. Wie ein Sachverständigen-Gutachten zeigt, ist dieser Baum nicht mehr stand- und bruchsicher.</p>
HBA	<p>Baumreihe Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze stockt ein älterer Gehölzbestand aus Stieleiche, Kiefer, Sandbirke, Silberweide, Kastanie u.ä. Der Gehölzstreifen wurde als Baumreihe kartiert, auch wenn die Gehölze nicht streng linear angeordnet sind. Im Unterwuchs finden sich Brombeere, Brennessel u.ä.</p>
HBE	<p>Einzelbaum In östlicher Verlängerung der beschriebenen Baumreihe wachsen zwei alte Stieleichen mit Stammdurchmessern von 1,0 m bzw. 0,8 m.</p>
FGZ	<p>sonstiger Graben Nördlich entlang der Plangebietsgrenze verläuft ein Graben. Dieser ist im Kastenprofil ausgebaut und ca. 1,5 m tief eingeschnitten. Zum Zeitpunkt der Geländeerfassung führte er kein Wasser. Der Graben weist einen Rohrdurchlass zum östlich gelegenen Regenrückhaltebecken (s. SXZ) auf.</p>
SXZ + UHM	<p>sonstiges naturfernes Stillgewässer mit halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte Östlich des Plangebietes, angrenzend an die Bebauung entlang der Weichselstraße, ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Die Gewässervegetation wird von Wasserlinse dominiert, die Uferbereiche sind von halbruderaler Vegetation und Gehölzjungwuchs eingenommen.</p>
GIw	<p>Intensivgrünland, beweidet Nordwestlich des Plangebietes wird eine Grünlandfläche intensiv mit Pferden beweidet.</p>
ASm	<p>Sandacker, Maisanbau Ein Großteil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt, ebenso die nördlich angrenzende Fläche. In 2011 wurde Mais angebaut.</p>

Biotopecode	Beschreibung des Biotoptyps
PHG	Hausgarten mit Großbäumen Im Norden ist ein bebautes Grundstück in das Plangebiet einbezogen. Das Wohngebäude wird von einem gehölzgeprägten Garten umgeben, mit älteren Kopflinden, Stieleichen, einer Kastanie, einem älteren Apfelbaum, Flieder und einer Fichte. Zu den angrenzenden Gehölzstrukturen (Feldgehölz und Baumreihe, vgl. HN/HA und HBA) finden sich keine klaren Nutzungsgrenzen, die Übergänge sind teils ruderalisiert.
PHO	Obst- und Gemüsegarten Ein bereits bebautes Grundstück an der Havelstraße ist durch einen großen Garten mit Gemüsebeeten und Obstgehölzen geprägt.
OEL	locker bebautes Einzelhausgebiet Sowohl das bebaute Grundstück innerhalb des Plangebietes als auch einzelne Grundstücke an der Havelstraße weisen eine Wohnbebauung mit großzügigen Gärten auf.
OED	verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet Westlich, südlich und östlich des Plangebietes schließen sich die Siedlungsbereiche von Wahnbek an, die hier vorwiegend von Einzel- und Doppelhäusern geprägt sind, teils jedoch auch von Reihenhäusern. Die Freiflächen sind zumeist als Ziergärten mit Rasenflächen und Beeten gestaltet.
OVS	Straße Im Süden reicht das Plangebiet an die Havelstraße heran. Diese ist hier asphaltiert. Im Übergang zur Ackerfläche findet sich ein ruderalisierter Randstreifen.
OVW	Weg Das Wohngebäude im Norden des Plangebietes wird durch einen auf ca. 3 m Breite geschotterten Weg erschlossen. Im südlichen Abschnitt, zwischen der bestehenden Bebauung an der Havelstraße, ist diese Zufahrt geklinkert.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland (1995) ist die Bedeutung des Gebietes für Arten und Lebensgemeinschaften als mäßig eingeschränkt eingestuft. Wertgebend ist insbesondere der hohe Anteil an Kleinstrukturen wie Wallhecken und sonstigen Gehölzen.

2.1.2 Boden

Als Bodentyp steht Pseudogley-Podsol⁵. Dieser ist aus Geschiebedecksanden entstanden, die lehmige Sande überlagern.

Eine besondere Bedeutung der Böden ist nicht ausgeprägt.

2.1.3 Wasser

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt die mittlere Grundwasserneubildungsrate bei ca. 200 mm pro Jahr.

2.1.4 Klima und Luft

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist der Bereich dem Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen zuzuordnen. Prägend sind die Herabsetzung der Windgeschwindigkeiten durch die Gehölzstrukturen und eine im Vergleich zu Siedlungsflächen höhere Luftfeuchte.

⁵ NLFb: Böden in Niedersachsen – Digitale Bodenkarte BÜK 50. CD-ROM 1997

Zur Luftqualität liegen für den Bereich keine Detaildaten vor. Es ist jedoch von einer Vorbelastung durch verkehrsbürtige Luftschadstoff-Emissionen der nahegelegenen Autobahn auszugehen.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für Klimahaushalt oder Luftqualität auf.

2.1.5 Landschaft

Die Landschaft des Plangebietes und der näheren Umgebung ist durch eine enge räumliche Verflechtung von gehölzreichen Landwirtschaftsflächen und Siedlungsstrukturen geprägt.

Das Relief ist weitgehend eben. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Plangebietes sowie nördlich davon werden überwiegend als Acker, teils auch als Grünland bewirtschaftet. Sie sind durch ein recht enges Netz an Wallhecken und sonstigen Feldhecken gekammert. Die Wallhecken sind überwiegend noch gut erhalten, der Bewuchs weist einen hohen Anteil an Alteichen (Überhälter) auf.

Die südliche Umgebung des Plangebietes ist den Siedlungsflächen von Wahnbek zuzuordnen mit einem hohen Anteil an jüngerer Einfamilienhaus-Bebauung, aber auch Mehrfamilienhäusern und Blockbebauung. Auch innerhalb des Plangebietes ist ein Wohnhaus vorhanden.

Wertgebende Landschafts-Elemente innerhalb des Plangebietes sind die Gehölzstrukturen (vgl. Kap. 2.1.1), insbesondere die Altbäume. Diese tragen zur Vielfalt und Eigenart der Landschaft bei und bewirken in Teilen auch eine Eingrünung der Siedlungsstrukturen.

Die besondere Bedeutung der Wallhecken für das Landschaftsbild wird auch im Landschaftsrahmenplan hervorgehoben. Das Wallheckengebiet wird als wichtiger Bereich für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft eingestuft.

2.1.6 Mensch

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein wohngenutztes Grundstück. Auch in der näheren Umgebung ist in größerem Umfang Wohnbebauung vorhanden, namentlich die Wahnbeker Siedlungsgebiete entlang der Memelstraße, Havelstraße und Weichselstraße.

Nördlich finden sich in geringer Entfernung gewerbliche Nutzungen an Brombeerweg und Tannenkrugstraße, deren Erweiterung derzeit in Planung ist.

Tannenkrugstraße und Brombeerweg werden von der örtlichen Bevölkerung zu Erholungszwecken genutzt.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine konkreten Hinweise auf Kulturgüter (Bodenfunde) innerhalb des Plangebietes vor. Ein Vorhandensein archäologischer Fundstellen kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden, da diese i.d.R. nicht oberirdisch ersichtlich sind.

Als Sachgüter sind die landwirtschaftliche Nutzfläche sowie die Wohnbebauung einschließlich Erschließungseinrichtungen zu nennen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre mit einem Fortdauern der landwirtschaftlichen Nutzung ohne wesentliche Änderung des Umweltzustandes zu rechnen. Auch das vorhandene Wohngebäude würde voraussichtlich weiterbestehen. Entlang der Havelstraße wäre entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 34 die Entwicklung von Wohnbebauung in einer Bauzeile zulässig. Die damit verbundenen Umweltauswirkungen würden insbesondere die Inanspruchnahme von Ackerfläche sowie die Versiegelung von Böden und Einschränkung der Niederschlagsversickerung betreffen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter prognostiziert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Süden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34 überlagert werden, nach denen hier bereits eine Bebauung den planungsrechtlichen Bestand darstellt.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Planung ermöglicht die Überbauung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es entfallen vorwiegend Ackerflächen, in geringerem Umfang auch Wallhecken und andere Gehölzstrukturen.

Zu den Wallhecken und sonstigen Gehölzen, die in Randlage des Plangebietes erhalten werden, werden Schutzstreifen von zumeist 7 m Breite festgesetzt, so dass hier indirekte Beeinträchtigungen minimiert werden. Ob indirekte Beeinträchtigungen der Wallhecken durch die vorgesehenen Schutzstreifen vollständig ausgeschlossen werden können, ist nicht sicher prognostizierbar. Zumindest randlich der vorgesehenen Wallhecken-Durchstiche ist von erheblichen indirekten Beeinträchtigungen auszugehen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes weist der Schutzstreifen zu der dortigen Baumreihe abschnittsweise nur eine Breite von 4 m auf, da hier die Erschließung zu dem vorhandenen Wohngebäude vorgesehen ist.

Die Verluste zweier Wallhecken-Abschnitte, des Feldgehölzes und eines Abschnitts der alten Baumreihe werden als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft. Darüber hinaus werden die indirekten Beeinträchtigungen der Wallhecken als erheblich berücksichtigt, und zwar aufgrund der Prognoseunsicherheiten trotz festgesetzten Schutzstreifen. Die Überplanung der Ackerfläche wird hingegen nicht als erhebliche Beeinträchtigung für Arten und Lebensgemeinschaften gewertet.

Die Überplanung des bestehenden Gartens mit Großbäumen wird ebenfalls nicht als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft, da dieser Bereich bereits einem Wohngrundstück zugeordnet ist, so dass der Bestand den geplanten Festsetzungen grundsätzlich entspricht.

2.3.2 Boden

Die Planung bereitet Neuversiegelungen im Umfang von ca. 1,67 ha vor. Die versiegelten Flächen verlieren vollständig ihre Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium für Schadstoffe. Diese Auswirkungen auf den Boden werden als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Darüber hinaus erfolgen voraussichtlich zur Vorbereitung des Baugrundes Abgrabungen, Auffüllungen und Bodenumlagerungen. Soweit die Flächen nicht versiegelt werden und deshalb nicht vollständig in ihrer Funktionalität im Naturhaushalt eingeschränkt werden, werden diese Veränderungen nicht als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft. Im Bereich der künftigen Garten- und sonstigen Grünflächen können die Böden auch weiterhin Funktionen im Naturhaushalt übernehmen.

2.3.3 Wasser

Das auf den künftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird der Versickerung und Grundwasserneubildung entzogen. Es soll einem angrenzend geplanten Rückhaltebecken zugeleitet werden. Die Verringerung der Grundwasserneubildung wird als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Der vorhandene Graben verläuft überwiegend außerhalb des Plangebietes. Im nordöstlichen Teil liegt ein Grabenabschnitt innerhalb des Plangebietes und ist hier von der Festsetzung einer privaten Grünfläche und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gewässers wird nicht prognostiziert.

2.3.4 Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Insbesondere die Kaltluftbildung über den Flächen wird verringert und die Luftfeuchte herabgesetzt. Die ausgleichende Wirkung von Gehölzen wird durch die Überplanung einzelner Gehölzstrukturen vermindert.

Aufgrund der günstigen Luftdurchmischungs-Bedingungen und der begrenzten Größe des Plangebietes wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Veränderungen nur eine geringe Intensität und Reichweite aufweisen. Sie werden nicht als erheblich eingestuft.

2.3.5 Landschaft

Bei Umsetzung der Planung wird der Anteil landschaftstypischer Landwirtschaftsflächen verringert, die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird hierdurch eingeschränkt. Die vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölze werden zwar weitgehend erhalten, jedoch durch die künftige Bebauung in ihrer landschaftlichen Eigenart und optischen Wirkung eingeschränkt.

Da es sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild handelt, insbesondere aufgrund des Gehölzreichtums, werden die Auswirkungen der Planung als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.

2.3.6 Mensch

Nördlich des Plangebietes ist am Brombeerweg ein Gewerbegebiet geplant. Angrenzend bestehen bereits Gewerbegebiete. Im Zuge der Rahmenplanung für diese Bereiche wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt, auf deren Grundlage u.a. die Gewerbegebietsplanung südlich des Brombeerwegs eine Lärmkontingentierung vorsieht. Hierbei wurde auch das geplante Wohngebiet des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt, wobei der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugrunde gelegt wurde. Für das Plangebiet wurde im Rahmen der schalltechnischen Berechnung ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts ermittelt. Die genannten Immissionsrichtwerte werden hierdurch deutlich unterschritten, so dass hinsichtlich des Gewerbelärms keine schädlichen Auswirkungen auf die geplante Bebauung zu erwarten sind.

Von den nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen können im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zeitweise Geruchsemissionen ausgehen. Diese stellen eine typische Begleiterscheinung im ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung der geplanten Wohnbebauung angesehen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind hierdurch nicht zu prognostizieren.

Die umliegenden Wege und Straßen werden durch die Planung nicht berührt, so dass ihre Bedeutung für Erholungsnutzungen erhalten bleibt. Mit der Planung wird zudem eine rad- und fußläufige Wegeverbindung zwischen der Weichselstraße und den Flächen nördlich des Plangebietes neu erschlossen. Nördlich angrenzend ist die Entwicklung eines Grünzuges (und weiterer Wohnbebauung) vorgesehen.

2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Kulturgüter durch die Planung nicht betroffen. Eine Betroffenheit von im Boden vorhandenen Kulturgütern kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.

Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche anzuführen, die dauerhaft verloren geht. Allerdings wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft, da es sich nicht um Böden von besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit handelt. Auch die übrigen Sachgüter in der Umgebung des Plangebietes sind nicht von erheblichen umweltrelevanten nachteiligen Auswirkungen der Planung betroffen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen sichergestellt:

- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird der zulässige Versiegelungsgrad durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 und deren Überschreitung um maximal 30 % auf insgesamt 45,5 % beschränkt. Hierdurch wird ein großer Anteil unversiegelter Flächen erhalten.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Weiterhin wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,50 m beschränkt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, es wird eine offene Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 20 m vorgegeben. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird an die Größe der Baugrundstücke gekoppelt. Angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche sind Garagen, Carports und andere Nebenanlagen nicht zulässig. Durch all diese Festsetzungen wird darauf hingewirkt, dass sich die künftige Bebauung möglichst gut in die Landschaft eingliedert.
- Die vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölzstrukturen werden überwiegend erhalten und durch Schutzstreifen vor indirekten Beeinträchtigungen weitestmöglich geschont. Innerhalb der Schutzstreifen, die bei den Wallhecken i.d.R. 7 m Breite ab Wallfuß umfassen und die Wallhecken, soweit innerhalb des Plangebietes gelegen, mit einbeziehen, sind die vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.
- Örtliche Bauvorschriften zu Dachform und –neigung sowie Dachaufbauten und –ausbauten tragen ebenfalls dazu bei, dass sich die geplante Bebauung gut in die Umgebung einfügt. Auch oberirdische Freileitungen werden durch örtliche Bauvorschrift für das Plangebiet ausgeschlossen, um das Landschafts- bzw. Ortsbild zu schonen.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Innerhalb des Plangebietes werden keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Um zu überprüfen, in welchem Umfang externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, wird nachfolgend eine Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen. Hierbei werden anhand der vorhandenen bzw. geplanten Biotop- und Nutzungstypen Flächenwertigkeiten für den aktuellen Zustand und für den Planzustand berechnet. In die Bilanzierung einbezogen wird der planungsrechtliche Bestand für den Bereich entlang der Havelstraße, für den der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 34 Festsetzungen trifft.

Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand

Biotoptyp/ Nutzung	Flächengröße	Biotopwert	Flächenwert
Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)	230 m ²	4	920
Feldgehölz (HN/HX)	2.000 m ²	4	8.000
Baumreihe (HBA)	380 m ²	4	1.520
Graben (FGZ)	50 m ²	2	100
bebautes Grundstück mit gehölzreichem Garten; davon	2.800 m ²		
ca. versiegelt	600 m ²	0	0
ca. Gartenfläche	2.200 m ²	2	4.400
Sandacker (AS)	29.930 m ²	1	29.930
Weg (OVW)	250 m ²	0	0
Allgemeines Wohngebiet gem. B-Plan 34; davon	3.520 m ²		
ca. überbaubare/ versiegelbare Fläche ⁶	1.760 m ²	0	0
Garten- und Freiflächen	1.760 m ²	1	1.760
gesamt	39.160 m²		46.630

Flächenwertigkeit im Planzustand

Biotoptyp/ Nutzung	Flächengröße	Biotopwert	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet; davon	30.720 m ²		
versiegelt	13.978 m ²	0	0
Grünflächen	16.742 m ²	1	16.742
Verkehrsflächen	5.340 m ²	0	0
priv. Grünfläche u. Maßnahmenfläche, davon	3.100 m ²		
Wallhecken-Erhalt	220 m ²	4	880
Erhalt sonstige Altgehölze	240 m ²	4	960
Wallhecken-Schutzstreifen	2.640 m ²	2	5.280
gesamt	39.160 m²		23.862

⁶ Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34 ist eine Grundflächenzahl von 0,3, d.h. eine überbaubare Fläche von 30 % vorgegeben. Allerdings ist die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen nicht begrenzt. Deshalb wird für den planungsrechtlichen Bestand ein üblicher Versiegelungsgrad von 50 % zugrunde gelegt.

Die Gegenüberstellung der Wertigkeiten im aktuellen Zustand und im Planzustand zeigt einen Wertverlust in Höhe von 22.768 Werteinheiten.

Da beeinträchtigte Werte und Funktionen geschützter Wallhecken durch Neuanlage von Wallhecken oder durch wallheckenfördernde Maßnahmen auszugleichen sind, wird nachfolgend eine separate Betrachtung der Wallhecken vorgenommen.

Wallhecken-Bestand	Planung	Ausgleich
Wallhecken der Wertstufe 4 (HWM): 230 lfd. m	192 lfd. m Erhalt mit ausreichendem Schutzstreifen	externer Ausgleich aufgrund der Prognoseunsicherheit durch Neuanlage von 96 lfd. m Wallhecke oder vergleichbare Maßnahmen (Kompensation 1 : 0,5)
	28 lfd. m Erhalt mit indirekten Beeinträchtigungen beidseitig der Wallhecken-Durchstiche	externer Ausgleich für indirekte Beeinträchtigungen durch Neuanlage von 28 lfd. m Wallhecke oder vergleichbare Maßnahmen (Kompensation 1 : 1)
	10 lfd. m überplant	externer Ausgleich durch Neuanlage von 20 lfd. m Wallhecke oder vergleichbare Maßnahmen (Kompensation 1 : 2)

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, sind für die Beeinträchtigungen von Wallhecken, die durch die Planung vorbereitet werden, extern 144 laufende Meter Wallhecken neu anzulegen oder vergleichbare Maßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen sollen im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umgesetzt werden. Ein entsprechender Antrag wird beim Landkreis Ammerland vor dem Satzungsbeschluss gestellt.

Da die obenstehende Eingriffsbilanzierung gemäß Städtetagmodell auch die Eingriffsfolgen für Wallhecken mit betrachtet, wird ein Teil des bilanzierten Kompensationsdefizites von 22.768 Werteinheiten bereits über die Maßnahmen im Wallheckenprogramm abgedeckt.

Entsprechend üblichen Vorgaben wird davon ausgegangen, dass die neu angelegten Wallhecken eine Breite von 2 m aufweisen und in absehbaren Entwicklungszeiten die Wertstufe 3 erreichen. Unter der Annahme, dass die Neuanlage der Wallhecken auf Grundflächen geringer Wertigkeit (Wertstufe 1) erfolgt, berechnet sich das Aufwertungspotential folgendermaßen:

$$144 \text{ lfd. m Länge} \times 2 \text{ m Breite} \times \text{Aufwertungspotential } 2 \text{ Wertstufen} = 576 \text{ Werteinheiten.}$$

Somit verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 22.192 Werteinheiten. Dieses soll über den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede ausgeglichen werden.

2.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planerstellung drängten sich keine Alternativen mit deutlich geringeren Umweltauswirkungen auf.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Verfahren zur Anwendung gebracht und Unterlagen ausgewertet:

- Kartierung der Biotoptypen im Oktober 2011 gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/ 4, März 2011),
- Gutachten „Eingehende Überprüfung der Stand- und Bruchsicherheit einer Eiche auf dem Gelände Hullmann, nördlich der Havelstraße in Wahnbek“ (Ing.-Büro Braukmann, 21.12.2011),
- Bodenübersichtskarte BÜK 50 (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen. CD-ROM 1997),
- Landschaftsrahmenplan Ammerland (Landkreis Ammerland 1995),
- Gewerbliches Entwicklungskonzept Bereich Tannenkrugstraße – Bromberweg (NWP Planungsgesellschaft mbH, Oktober 2010)
- Gewerbegebietentwicklung im Bereich Tannenkrugstraße – Ermittlung der Emissionskontingente für die Gewerbeentwicklungsfläche. (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, 15.04.2011),
- Oberflächenentwässerungskonzept (Ingenieurbüro Börjes, Westerstede, November 2010),
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (7. neu überarbeitete Auflage, Niedersächsischer Städtetag 2006).

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine relevanten Schwierigkeiten auf.

Hinweis: 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 können, zu überwachen (Monitoring). Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese gemäß den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen der zuständigen Behörde gemeldet und bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert belassen bzw. für ihren Schutz wird Sorge getragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der zuständigen Behörde gemeldet.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede stellt im Ortsteil Wahnbek den Bebauungsplan Nr. 88 auf, um in einem ca. 3,9 ha großen Bereich nördlich der Havelstraße die bedarfsgemäße Entwicklung hochwertiger Wohnbebauung bauleitplanerisch zu ermöglichen.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Wertgebend für Natur und Landschaft sind die vorhandenen Wallhecken und sonstigen Altgehölze. In der Umgebung finden sich die Siedlungsflächen von Wahnbek entlang Memelstraße, Havelstraße und Weichselstraße sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. In nördlicher Richtung sind die Gewerbeflächen an Brombeerweg und Tankenkampstraße einschließlich geplanter Erweiterungen gelegen.

Bei Umsetzung der Planung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im wesentlichen auf die Bodenversiegelungen sowie die Verluste zweier Wallhecken-Abschnitte und weiterer Gehölzstrukturen zurückzuführen sind. Auch indirekte Beeinträchtigungen der Wallhecken sind zu veranschlagen.

Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen werden verschiedene Maßnahmen getroffen, insbesondere Beschränkungen des Versiegelungsgrades und der Höhe baulicher Anlagen, Erhalt von Wallhecken und sonstigen Gehölzen einschließlich eines Schutzstreifens und Maßnahmen zur optischen Eingliederung der Bebauung in die Umgebung.

Es werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen teilweise über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland, teilweise über den Kompensationspool der Gemeinde Rastede umgesetzt werden.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden gängige Verfahren angewandt und vorliegende Gutachten und sonstige Quellen ausgewertet. Relevante Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf.



ANHANG