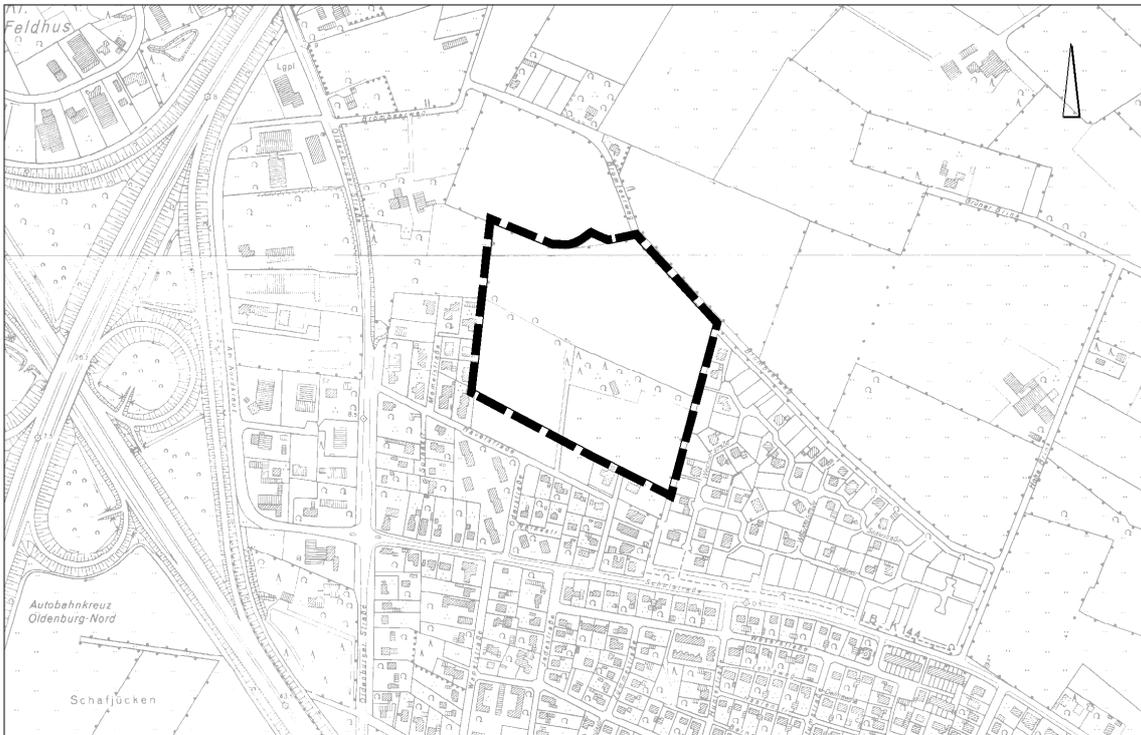


# Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

## 54. Änderung des Flächennutzungsplans



### Begründung

Entwurf

April 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



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

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
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
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b>	<b>6</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	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	Grundsätze der Raumordnung	8
3.2.2	Belange von Natur und Landschaft	8
3.2.3	Immissionsschutzrechtliche Belange - Lärmimmissionen	9
3.2.4	Immissionsschutzrechtliche Belange - Geruchsmissionen	10
3.2.5	Verkehrliche Belange	10
3.2.6	Belange der Oberflächenentwässerung	11
3.2.7	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	11
3.2.8	Belange der Archäologie	12
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER DARSTELLUNGEN</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN</b>	<b>12</b>
5.1	Daten zum Verfahrensablauf	12
5.2	Städtebauliche Flächenbilanz	13



## Teil II der Begründung: Umweltbericht

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>14</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
1.2	Ziele des Umweltschutzes	14
1.3	Ziele des besonderen Artenschutzes	17
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>19</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	20
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	20
2.1.2	Boden	21
2.1.3	Wasser	21
2.1.4	Klima und Luft	21
2.1.5	Landschaft	22
2.1.6	Mensch	22
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	22
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.3.2	Boden	23
2.3.3	Wasser	24
2.3.4	Klima und Luft	24
2.3.5	Landschaft	24
2.3.6	Mensch	24
2.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	25
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	25
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	26
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>26</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	26
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	27
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

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

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wahnbek, nördlich der Havelstraße und südwestlich des Brombeerweges. Anlass für die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Rastede, auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser zu reagieren. Im Rahmen dieser 54. Flächennutzungsplanänderung werden ca. 6 ha Wohnbauflächen dargestellt.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede 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) und das niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

#### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Die nördliche Grenze des Änderungsbereiches wird durch den Brombeerweg und das geplante Gewerbegebiet am Brombeerweg gebildet. Östlich des Änderungsbereiches schließen unmittelbar die Wohngrundstücke an der Weichselstraße an. Westlich liegt das Mischgebiet an der Memelstraße. Südlich liegen bereits mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke, bzw. eine Bautiefe landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

#### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Wahnbek und umfasst eine Fläche von ca. 7 ha. Die im Änderungsbereich gelegenen Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im zentralen Bereich ist ein Wohnhaus vorhanden. Das Wohnhaus ist aus südlicher Richtung, ausgehend von der Havelstraße, über einen Weg erschlossen. Es ist von Gehölzstrukturen umgeben, westlich des Wohnhauses liegt ein Feldgehölz mit heimischen und nicht heimischen Arten. Mittig des Plangebietes verläuft in Ost-Westrichtung ein Graben, der im westlichen Abschnitt durch eine Strauch-Baum-Wallhecke und im östlichen Abschnitt durch eine Baumreihe gesäumt wird.

Randlich des Geltungsbereichs im Nordwesten, Norden und Osten finden sich Wallhecken, die zumindest mit den Baumtraufen, teils auch mit den Wällen in den Geltungsbereich hereinragen. Es handelt sich überwiegend um ältere Wallhecken, im Nordosten im Übergang zur dortigen Wohnbebauung auch um eine Neuanlage.

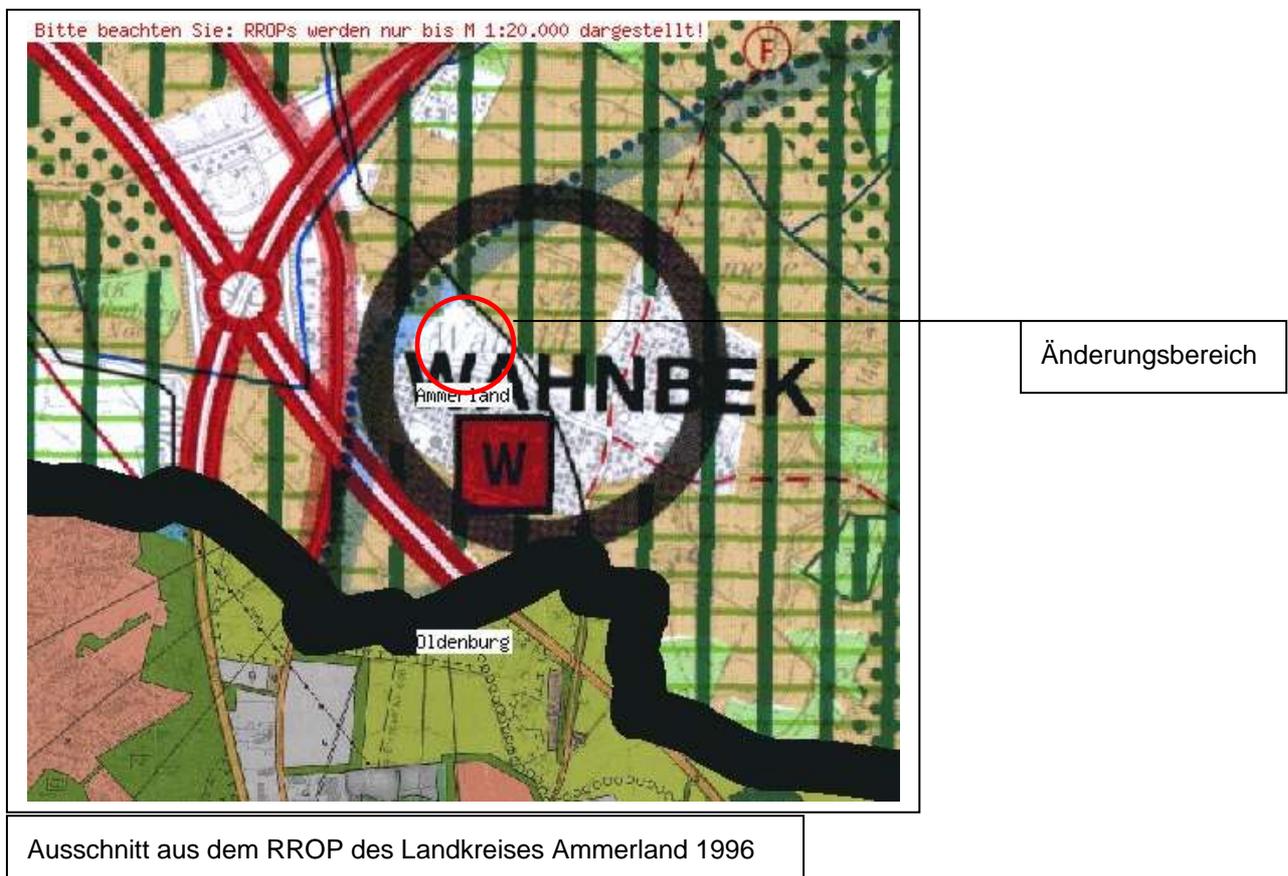
Westlich des Plangebietes liegen das Mischgebiet an der Memelstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einzelnen Außenbereichswohnnutzungen. Südlich des Änderungsbereiches, direkt an der Havelstraße liegen Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser. Nördlich wird derzeit das Gewerbegebiet Brombeerweg geplant. Die nordöstlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich liegt das Wohngebiet an der Weichselstraße.

Südlich des Änderungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 40 Metern liegt die Havelstraße. Nördlich an den Änderungsbereich grenzt unmittelbar der Brombeerweg an. Beide Straßen dienen der örtlichen Erschließung. Die Havelstraße stellt einen Anschluss an die Schulstraße (K 144) und damit einen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz sicher. Der Brombeerweg führt zur Oldenburger Straße.

## 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.



Vom Landkreis Ammerland liegt eine Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung“ vom November 2011 vor. Das Konzept zur ÖPNV-Orientierung der Ammerländer Siedlungsentwicklung hat für die Ammerländer Gemeinden Vorschlagscharakter. Es wurde in konstruktiver Zusammenarbeit mit den Gemeinden erarbeitet. Grundlage für die Sondierung von Flächenpotenzialen waren die ÖPNV Linien der Bedienungsebenen 1 und 2 des Nahverkehrsplans, die dazugehörigen Haltestellen und die im RROP festgelegten Zentralen Orte mit ihren Ortsmitten. Um die jeweiligen Ortsmitten wurde ein 1.000 m-Radius geschlagen. Die ÖPNV-Linien erhielten einen 500 m Korridor. Innerhalb dieses Korridors kann eine fußläufige Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV-Haltestelle unterstellt werden. Zusätzlich wurden die jeweiligen Haltestellen dargestellt. Die nach diesem System ermittelten potenziellen Flächen zur Siedlungsentwicklung wurden symbolisch verortet. Weitere Aspekte waren die Festlegungen der Flächennutzungspläne, insbesondere deren Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Auf dieser Datengrundlage wurden für jeden zentralen Ort Karten erstellt und auf geeignete Siedlungsentwicklungsstandorte unter ÖPNV-Gesichtspunkten ausgewertet. Alle ermittelten Flächen wurden mit den Gemeinden abgestimmt.

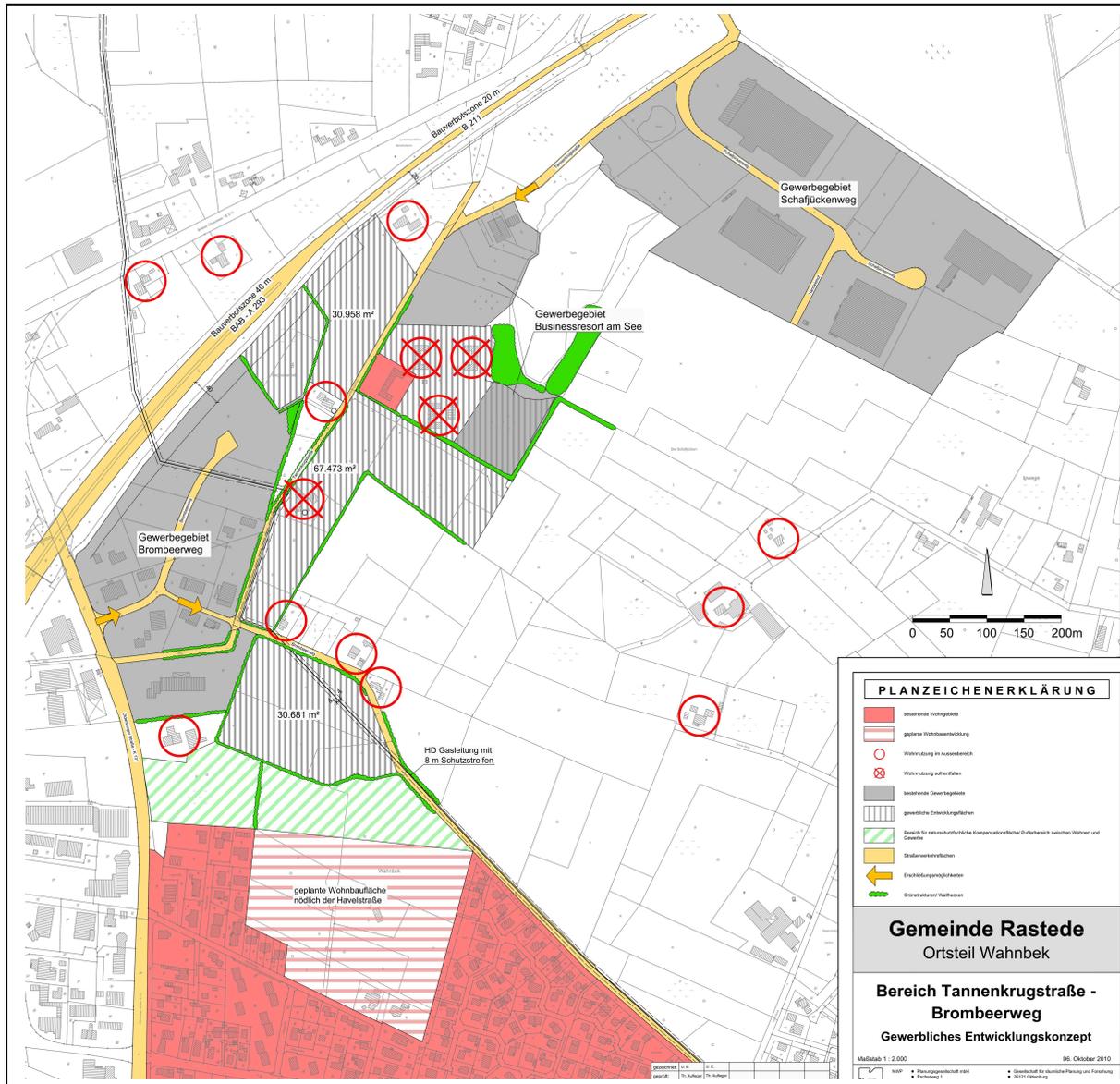
Der Änderungsbereich der 54. Flächennutzungsplanänderung liegt nach der Kartendarstellung für den Ortsteil Wahnbek sowohl innerhalb des 1.000 m Radius um die Ortsmitte als auch im 500 m ÖPNV Korridor. Die Planungen der Gemeinde Rastede stehen damit im Einklang mit den Ergebnissen der ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung. Der Änderungsbereich liegt in fußläufiger Erreichbarkeit der nächsten ÖPNV-Haltestelle. Die Haltestellen der VWG liegen in der Schulstraße, die Regionalbuslinien halten an der Oldenburger Straße.

### **Rahmenplanung**

Für das Gebiet dieser 54. Flächennutzungsplanänderung und die nördlich angrenzenden Bereiche liegt eine Rahmenplanung als Orientierung der weiteren baulichen Entwicklung vor (s. nachstehend).<sup>1</sup> Dabei sind die in der Rahmenplanung gezogenen Grenzen zwischen den einzelnen Nutzungen nicht als planerische Letztentscheidung zu verstehen, sondern als Richtschnur, die durch die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne und der darin verfolgten Konzeption weiter konkretisiert werden müssen. In der Rahmenplanung wird das Gebiet dieser 54. Änderung als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich angrenzend wird eine Grünfläche als Puffer zu den weiter nördlich liegenden Gewerbegebieten skizziert. Die Gewerbeflächen erstrecken sich vom Gewerbegebiet Brombeerweg bis zum Gewerbegebiet Schafjückenweg. 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. Die 54. Flächennutzungsplanänderung stellt dabei den Bauabschnitt zur Wohnbauflächenentwicklung dar.

---

<sup>1</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH: Bereich Tannenkrugstraße – Brombeerweg: Gewerbliches Entwicklungskonzept, Oktober 2010



## Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist der Änderungsbereich bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt eine Bautiefe entlang der Havelstraße bereits als Wohnbaufläche dar. Die westlich angrenzenden Flächen an der Memelstraße werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Für die östlich angrenzenden Flächen an der Weichselstraße wird die Darstellung von Wohnbauflächen getroffen. Nördlich angrenzend werden gewerbliche Bauflächen dargestellt.

## Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Rechtskräftige Bebauungspläne oder Satzungen sind für den Änderungsbereich nicht vorhanden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird für einen ersten Bauabschnitt der südliche Teil

der Flächennutzungsplanänderung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 88 als Allgemeines Wohngebiet überplant. Der nordöstliche Teil der dargestellten Grünfläche wird ebenfalls parallel im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 68 E als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken und Grünanlage“ festgesetzt.

### **Relevante Fachplanungen z.B. Planfeststellungen**

Relevante Fachplanungen sind nicht vorhanden.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

---

Ziel der 54. Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer ca. 6,0 ha großen Wohnbaufläche und einer 1 ha großen Grünfläche. Zur Zeit stehen im Ortsteil Wahnbek kaum noch geeignete attraktive Wohnbauflächen auf dem Markt zur Verfügung. Die in den letzten Jahren in Wahnbek entwickelten Wohngebiete im Bereich Hohe Brink sind vollständig realisiert. Mit der Darstellung der Wohnbauflächen im Rahmen dieser 54. Änderung soll auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken reagiert werden. Aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erschließungsmöglichkeiten eignet sich das Plangebiet besonders für die Entwicklung eines Wohngebietes. Der Änderungsbereich liegt einerseits in einer Entfernung von nur ca. 600 Metern vom Ortszentrum mit zahlreichen Infrastruktur- und Einzelhandelseinrichtungen entfernt. Andererseits schließt unmittelbar nordöstlich freie Landschaft mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten an. Die Gemeinde Rastede kommt mit der Darstellung der Wohnbauflächen auch ihrer regionalplanerischen Schwerpunktsetzung nach. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist der Ortsteil Wahnbek als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt.

In der Gemeinde hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass eine Angebotsplanung - durch die Aufstellung von Bebauungsplänen für Allgemeine Wohngebiete - auch in einem kurzen Zeitraum zu Einwohnerzuwachsen durch Wanderungsgewinne führt. Die in der Vergangenheit dargestellten Wohnbauflächen 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. Auch entgegengesetzt kann vermutet werden, dass ein Fehlen von Wohnbauflächen zu einem Bevölkerungsverlust führt. Insofern wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 qualitativ hochwertige Baugebiete von der Bevölkerung angenommen werden.

Der nördliche Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken und Grünanlage“ dargestellt. Das für das Gesamtgebiet vorliegende Entwässerungskonzept sieht die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im östlichen Teil der Grünfläche vor. Es soll das Oberflächenwasser der geplanten Wohnbaufläche und des nördlich angrenzenden geplanten Gewerbegebietes aufnehmen. Gleichzeitig dient die Grünfläche der Eingrünung der Wohnbaufläche und als Puffer zu dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird für einen ersten, südlichen Bauabschnitt der Bebauungsplan Nr. 88 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“ aufgestellt. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 88 soll ein ca. 3,9 ha großes Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich abgesichert werden.

### **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, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

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 angeregt, die Planung zur Beachtung des Entwicklungsgebots mit der teilweise parallelen qualifizierten Bauleitplanung im nordöstlichen, zurzeit als Grünfläche dargestellten Planbereich zu harmonisieren.

Der Anregung wurde nicht nachgekommen. Eine Harmonisierung ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan Nr. 68 E festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit teilweise überlagernder Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist in der 54. Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Grünanlagen und Regenrückhaltebecken“ dargestellt. Aus dieser Darstellung ist eine Maßnahmenfläche und eine Fläche für die Wasserwirtschaft auf Ebene des Bebauungsplanes entwickelbar. Die Abgrenzungen im Bebauungsplan und in der Flächennutzungsplanänderung sind nahezu identisch, wobei festzuhalten ist, dass der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellungen trifft. Die in der 54. Flächennutzungsplanänderung dargestellte Grünfläche erstreckt sich lediglich weiter in Richtung Westen, um bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans das städtebauliche Ziel zu verdeutlichen, einen durchgängigen Grünstreifen als Puffer zwischen Gewerbe- und Wohngebiet zu entwickeln. Die außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 68 E gelegenen Grünflächen sollen im Rahmen eines zweiten Bauabschnitts des Wohngebietes „Nördlich der Havelstraße“ als Maßnahmenflächen festgesetzt werden.

- Der Landkreis befürchtet, dass die Wallhecken durch gärtnerische Nutzungen in ihren Funktionen beeinträchtigt werden mit der Folge, dass der gesetzliche Wallheckenschutz verloren gehen wird. Die Beseitigung von Wallhecken und beeinträchtigte Werte und Funktionen der Wallhecken seien durch die Neuanlage von Wallhecken und Instandsetzungsmaßnahmen an Wallhecken auszugleichen.

Ein Verlust des Wallheckenschutzes ist für die Gemeinde Rastede nicht ersichtlich, da im Sinne des naturschutzrechtlichen Minimierungsgebotes ein weitestmöglicher Erhalt auf nachgeordneter Planungsebene vorgesehen ist. Zudem zählen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (O. v. Drachenfels, Stand März 2011) auch degradierte Ausprägungen mit weitgehend zerstörten Wällen bzw. Wälle ehemaliger Wallhecken ohne Gehölze sowie Restbestände in Siedlungsbereichen explizit zu den geschützten Wallhecken. Ein Hinweis auf das Erfordernis, Beeinträchtigungen von Wallhecken funktional auszugleichen, wird in den Umweltbericht aufgenommen.

Angaben zu den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden dem Grunde nach in den Umweltbericht aufgenommen. Ein Nachweis im Sinne einer Festlegung und Sicherung bleibt jedoch dem verbindlichen Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

- Der Landkreis hat angeregt zu überprüfen, ob die Richtfunktrassen im Flächennutzungsplan noch aktuell sind und auch in diese Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden müssen. Die raumordnerisch gesicherte Ferngasleitung sei zu lokalisieren und bei Lage innerhalb des Planbereiches in die Planzeichnung zu übernehmen.

Die Richtfunktrasse des wirksamen Flächennutzungsplanes wird in die Änderung übernommen. Bislang liegen der Gemeinde keine anderweitigen Informationen zu Richtfunktrassen vor.

Nach den der Gemeinde vorliegenden Informationen liegt die Gasleitung in diesem Bereich innerhalb des Brombeerweges und damit außerhalb des Geltungsbereiches.

- 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 Änderungsbereiches sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen vorhanden. Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches vorhandenen Hofstellen bereits auf die Wohnnutzungen Rücksicht nehmen, dies gilt sowohl für den Bestand als auch für mögliche Betriebsenerweiterungen. 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.

- 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.

Der Änderungsbereich ist sowohl über den Brombeerweg als auch über die Havelstraße erschlossen. Die Erschließung der Wohnbaufläche soll jedoch ausschließlich über die Havelstraße erfolgen. Lediglich die Erschließung der geplanten Grünfläche ist über den Brombeerweg beabsichtigt. 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 in dieser Begründung 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 in dieser Begründung ergänzt.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

### **3.2.1 Grundsätze der Raumordnung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt für den Änderungsbereich ein Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung dar. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes steht den Zielen der Trinkwassergewinnung nicht entgegen. Die Verordnung ist zu beachten.

### **3.2.2 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:** 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 Wahnbek. Hierbei besteht insbe-

sondere eine Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Der Bedarf kann durch Nachverdichtung oder ähnliche Maßnahmen der Innenverdichtung nicht in gleicher Qualität und Lagegunst gedeckt werden.

- **Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen:** Zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen trägt die Planung mit der Standortwahl (überwiegend geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt, Lage zwischen bestehenden Siedlungsstrukturen) sowie der Vorhaltung einer Grünfläche für Regenrückhaltmaßnahmen bei. Voraussichtlich werden dennoch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind nach Lage, Art und Umfang auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu konkretisieren. Bei erheblichen Beeinträchtigungen von Wallhecken werden funktionale Ausgleichsmaßnahmen zur Neuanlage oder Aufwertung von Wallhecken 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, Ipweyer 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 können voraussichtlich auf nachfolgender Planungsebene weitgehend erhalten werden, auch einschließlich eines Schutzabstands.

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.

### 3.2.3 Immissionsschutzrechtliche Belange - Lärmimmissionen

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.<sup>2</sup> Als Immissionspunkt wurde u.a. die geplante Wohnbaufläche berücksichtigt. Der geplanten Wohnbaufläche 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 Bebauungs-

---

<sup>2</sup> Ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Projekt Nr. 10.135-5; Schalltechnische Berechnungen; Gewerbegebietentwicklung im Bereich Tannenkrugstraße; Bremerhaven 15.04.2011

pläne 33 a und 68 d. Des Weiteren wurden die Gewerbeansiedlungen nordwestlich der BAB 293 als Vorbelastung mit einbezogen. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel 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. Immissionsschutzrechtliche Belange stehen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes damit nicht entgegen.

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.

#### **3.2.4 Immissionsschutzrechtliche Belange - Geruchsmissionen**

Der Änderungsbereich 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 Geruchsmissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.

#### **3.2.5 Verkehrliche Belange**

Der Änderungsbereich ist sowohl über den Brombeerweg als auch über die Havelstraße erschlossen. Die Erschließung der Wohnbaufläche soll jedoch ausschließlich über die Havelstraße erfolgen. Lediglich die Erschließung der geplanten Grünfläche ist über den Brombeerweg beabsichtigt.

Über die Havelstraße wird ein Anschluss an die Schulstraße und die Oldenburger Straße (K 131) sichergestellt. Auch der Brombeerweg führt zur Oldenburger Straße. Das Plangebiet ist damit auf kurzem Wege an das überörtliche Straßennetz angebunden.

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.

### **3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung**

Auf Ebene der Rahmenplanung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.<sup>3</sup> Die Inhalte des Konzeptes werden nachstehend verkürzt 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 im nordöstlichen Änderungsbereich vorgesehen. Das Becken wird über den Bebauungsplan Nr. 68 E planungsrechtlich abgesichert. Insgesamt wird damit der Nachweis einer ordnungsgemäßen Verbringung des anfallenden Oberflächenwassers erbracht.

#### **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.

### **3.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen**

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband. 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.

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro Börjes; Westerstede; November 2010, Ergänzungen März 2011

Eine Erdgashochdruckleitung liegt innerhalb des Brombeerweges. Die Schutzstreifen sind zu beachten.

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 Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

### **3.2.8 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 Darstellungen**

---

Der Änderungsbereich wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß §5 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (1) BauNVO als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken und Grünanlage“ dargestellt.

## **5. Ergänzende Angaben**

---

### **5.1 Daten zum Verfahrensablauf**

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom  
Entwurfsbeschluss  
Bekanntmachung  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
Feststellungsbeschluss



## **5.2 Städtebauliche Flächenbilanz**

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 7,0 ha, davon entfallen auf:

Wohnbaufläche: 6,0 ha

Grünfläche: 1,0 ha

Rastede, den  
Der Bürgermeister

Die Begründung hat dem Feststellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes vom zugrunde gelegen.

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 führt im Ortsteil Wahnbek die 54. Änderung des Flächennutzungsplans durch, um in einem ca. 7,0 ha großen Bereich zwischen Havelstraße und Brombeerweg die bedarfsgemäße Entwicklung hochwertiger Wohnbebauung bauleitplanerisch vorzubereiten und eine Grünfläche als Gliederungselement und Schutzabstand zwischen gewerblicher und Wohnbebauung zu entwickeln. Die Grünfläche soll zugleich für Regenrückhaltemaßnahmen zur Verfügung stehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst für den bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereich folgende Darstellungen:

<b>Gesamt</b>	<b>70.050 m<sup>2</sup></b>
Wohnbaufläche	59.540 m <sup>2</sup>
Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Grünanlage	10.510 m <sup>2</sup>

#### 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 Ent-*

*wicklung 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 Wahnbek. Hierbei besteht insbesondere eine Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Der Bedarf kann durch Nachverdichtung oder ähnliche Maßnahmen der Innenverdichtung nicht in gleicher Qualität und Lagegunst gedeckt werden.

*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 können auf nachgeordneter Planungsebene z.B. durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades, der Bauhöhen sowie den Erhalt von Gehölzstrukturen in ihrer Intensität und Reichweite begrenzt werden. Durch die Darstellung einer Grünfläche, die als klimatisch wirksamer Ausgleichsraum gesichert wird, wird bereits auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel vorgesehen. 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 vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölzstrukturen befinden sich überwiegend in Randbereichen, so dass deren Erhaltung auf nachgeordneter Planungsebene voraussichtlich in größerem Umfang erfolgen kann.

*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)*

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden Neuversiegelungen von Böden vorbereitet. Hierdurch verlieren die Böden ihre natürlichen Funktionen vollständig. Allerdings sind die Neuversiegelungen unvermeidbar zur Realisierung des Planungsziels, der Bedarfsdeckung für Wohnbau land.

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 der Wohnbebauung fällt Niederschlagswasser an, das künftig nicht mehr versickern kann. Um nachteilige Auswirkungen auf den Wasserabfluss zu minimieren, soll das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes zurückgehalten werden. Auch Niederschlagswasser aus den nördlich geplanten Gewerbegebieten soll innerhalb des Änderungsbereiches zurückgehalten werden. Zu diesem Zweck wird im Norden des Änderungsbereichs die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken vorgenommen.

*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 der vorliegenden FNP-Änderung 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. (NAG-BNatSchG)*

In Randbereichen und mittig im Plangebiet sind einige Wallhecken vorhanden. Diese können voraussichtlich auf nachgeordneter Planungsebene weitgehend erhalten werden.

*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, kann dieser Zielstellung voraussichtlich bei Konkretisierung der Planung weitgehend entsprochen werden.

### **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 Lebensraumansprüche der geschützten Arten hergeleitet, welche Tierarten potenziell im Plangebiet vorkommen können. Grundlage bildet die durchgeführte Biotopenkartierung (vgl. Kap. 2.1).

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.

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.

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 vorwiegend Ackerflächen in Anspruch genommen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen können voraussichtlich weitgehend erhalten werden, da sie vorwiegend in den Randbereichen lokalisiert sind.

Soweit auf den Ackerflächen oder in ggf. nicht zu erhaltenden Gehölzen 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 voraussichtlich erhalten werden kann 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.

<b>Biotopecode</b>	<b>Beschreibung des Biotoptyps</b>
HWM	<p><b>Strauch-Baum-Wallhecke</b>            Entlang der Plangebietsgrenzen im Nordwesten, Norden und Südosten sowie entlang einer Parzellengrenze mittig im Plangebiet finden sich Wallhecken mit einem Bewuchs aus Sträuchern und älteren Bäumen. Als Baumart herrscht die Stieleiche vor, es kommen jedoch weitere Arten wie Bergahorn, Espe, Eberesche und Holunder dazu.            Die Wallhecke mittig im Plangebiet weist nur noch einen sehr undeutlichen Walkörper auf. Die Wallhecke im Südosten ist teils durch die Ablagerung von Gartenabfällen beeinträchtigt.            Auch nördlich des Plangebietes sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Wallhecken gegliedert.</p>
HWN	<p><b>neuangelegte Wallhecke</b>            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><b>Feldgehölz mit heimischen und nicht heimischen Arten</b>            Im Zentrum 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><b>Baumreihe</b>            Mittig im Plangebiet, in östlicher Verlängerung der Wallhecke, 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><b>Einzelbaum</b>            In östlicher Verlängerung der beschriebenen Baumreihe wachsen zwei alte Stieleichen mit Stammdurchmessern von 1,0 m bzw. 0,8 m.</p>
FGZ	<p><b>sonstiger Graben</b>            Nördlich entlang der genannten Wallhecke und Baumreihe 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><b>sonstiges naturfernes Stillgewässer mit halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte</b>            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><b>Intensivgrünland, beweidet</b>            Nordwestlich des Plangebietes wird eine Grünlandfläche intensiv mit Pferden beweidet.</p>
ASm	<p><b>Sandacker, Maisanbau</b>            Ein Großteil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt, ebenso die nördlich angrenzende Fläche. In 2011 wurde Mais angebaut.</p>

<b>Biotopcode</b>	<b>Beschreibung des Biotoptyps</b>
PHG	<b>Hausgarten mit Großbäumen</b> Im mittleren Teil des Plangebietes ist ein bebautes Grundstück vorhanden. 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	<b>Obst- und Gemüsegarten</b> Ein bereits bebautes Grundstück an der Havelstraße ist durch einen großen Garten mit Gemüsebeeten und Obstgehölzen geprägt.
OEL	<b>locker bebautes Einzelhausgebiet</b> Sowohl das bebauten Grundstück innerhalb des Plangebietes als auch einzelne Grundstücke an der Havelstraße weisen eine Wohnbebauung mit großzügigen Gärten auf.
OED	<b>verdichtetes Einzel- und Reihenshausgebiet</b> Westlich, südlich und östlich des Plangebietes schließen sich die Siedlungsbereiche von Wahnbeck an, die hier vorwiegend von Einzel- und Doppelhäusern geprägt sind, teils jedoch auch von Reihenhäusern und Blockbebauung. Die Freiflächen sind zumeist als Ziergärten mit Rasenflächen und Beeten gestaltet.
OVS	<b>Straße</b> Im Norden reicht das Plangebiet an den Brombeerweg heran, im Süden findet sich in geringer Entfernung die Havelstraße. Beide sind asphaltiert.
OVW	<b>Weg</b> Das Wohngebäude im mittleren Teil des Plangebietes wird durch einen auf ca. 3 m Breite geschotterten Weg von Süden her (Havelstraße) 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-Podsol an<sup>1</sup>. 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.

<sup>1</sup> 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. Eine Erweiterung südlich des Brombeerwegs bis an den Änderungsbereich heran ist derzeit in Planung.

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.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter prognostiziert, soweit dies dem Konkretisierungsgrad der vorbereitenden Bauleitplanung entspricht.

### **2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Planung ermöglicht die Überbauung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es entfallen vorwiegend Ackerflächen, ggf. auch Wallhecken und andere Gehölzstrukturen und ein Graben.

Soweit Wallhecken, sonstige Gehölzstrukturen und der Graben auf nachgeordneter Planungsebene nicht erhalten werden können und – im Fall der Wallhecken – nicht durch ausreichend breite Schutzstreifen vor indirekten Beeinträchtigungen geschützt werden können, werden die Betroffenheiten als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

### **2.3.2 Boden**

Mit der Planung werden Neuversiegelungen von Böden vorbereitet. 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. Für das Regenrückhaltebecken im Bereich der Grünfläche werden ebenfalls Abgrabungen und Bodenumlagerungen erfolgen. 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 dem geplanten Rückhaltebecken zugeleitet werden. Die Verringerung der Grundwasserneubildung wird als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Der vorhandene Graben verläuft mittig in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet. Voraussichtlich kann der Graben auf nachgeordneter Planungsebene erhalten werden, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Gewässers nicht prognostiziert wird.

### **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.

Aufgrund der günstigen Luftdurchmischungs-Bedingungen 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 können zwar voraussichtlich weitgehend erhalten werden, werden 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 der vorliegenden FNP-Änderung 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 Gewebelärms 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. Im Norden des Plangebietes wird zudem eine Grünfläche dargestellt und u.a. mit der Zweckbestimmung Grünanlage belegt. Hierdurch wird in diesem Bereich ein zusätzlicher Grünzug für Erholungsnutzungen vorbereitet.

### **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 der vorliegenden Planung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen sichergestellt:

- Das Plangebiet umfasst vorwiegend Ackerflächen mit geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt.
- Mit dem Bereich wird eine bestehende Lücke im Siedlungszusammenhang von Wahnbek, zwischen der Bebauung an der Memelstraße und an der Weichselstraße, geschlossen. Es ist davon auszugehen, dass in dem Bereich aufgrund der umliegenden Siedlungsnutzungen keine besonders störanfälligen Artenvorkommen vorhanden sind.
- Mit der Darstellung einer Grünfläche im Norden des Änderungsbereichs, die mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken belegt wird, wird einer Verschärfung des Abflussgeschehens in den Vorflutern entgegengewirkt. Zugleich wird ein Bereich mit klimatischer Ausgleichsfunktion für die künftige Bebauung gesichert.

Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden.

Dennoch ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild verursacht werden. Diese sind auf die Bodenversiegelungen zurückzuführen, ggf. auch auf die Überplanung von Gehölzstrukturen.

## **2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Da auf Ebene der FNP-Änderung weder der Umfang an Neuversiegelungen konkret bestimmbar ist noch der Umfang an nicht zu erhaltenden Gehölzstrukturen absehbar ist, wird an dieser Stelle keine detaillierte Eingriffsbilanzierung und keine detaillierte Bestimmung des Kompensationserfordernisses vorgenommen. Dies ist abschließend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen, ebenso die Konkretisierung und Sicherung ggf. erforderlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen.

Aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 88 „Wohngebiet nördlich der Havelstraße“, der den südlichen Teil der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung in einer Größe von knapp 4 ha umfasst, ist der Kompensationsbedarf näher bekannt. Dieser beläuft sich zum Stand der Entwurfsfassung (April 2012) auf die Neuanlage von 144 lfd. m Wallhecken (oder vergleichbare Maßnahmen) sowie 22.192 Werteinheiten gemäß Städtetagmodell. Die Maßnahmen sollen über das Wallhecken-Programm des Landkreises Ammerland sowie den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Rastede umgesetzt werden.

Aufgrund der Größe der dargestellten Wohnbaufläche kann der Kompensationsbedarf für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung auf etwa das 1,5-fache des Bedarfs für den Bebauungsplan Nr. 88 abgeschätzt werden.

Seitens des Landkreises Ammerland wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Wallhecken und beeinträchtigte Werte und Funktionen der Wallhecken durch die Neuanlage von Wallhecken oder Instandsetzungsmaßnahmen an Wallhecken auszugleichen sind. Dieser Anforderung wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 88 entsprochen. Analog kann eine Umsetzung auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den nördlichen Teil der vorliegenden FNP-Änderung erfolgen.

## **2.5 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 – Brombeerweg (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),

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 führt im Ortsteil Wahnbek die 54. Änderung des Flächennutzungsplans durch, um in einem ca. 7,0 ha großen Bereich zwischen Havelstraße und Brombeerweg die bedarfsgemäße Entwicklung hochwertiger Wohnbebauung bauleitplanerisch vorzubereiten und eine Grünfläche als Gliederungselement und Schutzabstand zwischen gewerblicher und Wohnbebauung zu entwickeln. Die Grünfläche soll zugleich für Regenrückhaltemaßnahmen zur Verfügung stehen.

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 Wechselstraße sowie landwirt-

schaftliche Nutzflächen. In nördlicher Richtung sind die Gewerbeflächen an Brombeerweg und Tan-nenkampstraße einschließlich geplanter Erweiterungen gelegen.

Bei Umsetzung der Planung entstehen voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im wesentlichen auf die Bodenversiegelungen, ggf. auch auf Verluste oder Beein-trächtigungen von Wallhecken und weiterer Gehölzstrukturen zurückzuführen sind.

Zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen trägt die Planung mit der Standortwahl (über-wiegend geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt, Lage zwischen bestehenden Siedlungsstrukturen) sowie der Vorhaltung einer Grünfläche für Regenrückhaltemaßnahmen bei. Voraussichtlich werden dennoch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind nach Lage, Art und Umfang auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu konkretisieren.

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