

# GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



---

## Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok

„Zum Zollhaus - Erweiterung“

## UMWELTBERICHT (Teil II)

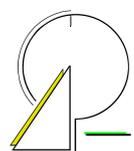
Entwurf

07.09.2012

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)





# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>	<b>1</b>
<b>1.0 EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
<b>2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>1</b>
2.1 Landschaftsprogramm	2
2.2 Landschaftsrahmenplan	2
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	2
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	3
<b>3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>3</b>
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	4
3.1.1 Schutzgut Mensch	4
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	5
3.1.3 Schutzgut Tiere	9
3.1.4 Schutzgut Boden	10
3.1.5 Schutzgut Wasser	11
3.1.6 Schutzgut Klima und Luft	11
3.1.7 Schutzgut Landschaft	12
3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
3.1.9 Wechselwirkungen	13
3.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	13
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	14
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	14
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante	14
3.3 Vermeidung / Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
3.3.1 Bilanzierung	15
3.3.2 Schutzgut Mensch	17
3.3.3 Schutzgut Pflanzen	17
3.3.4 Schutzgut Tiere	19
3.3.5 Schutzgut Boden	20
3.3.6 Schutzgut Wasser	20
3.3.7 Schutzgut Klima / Luft	20
3.3.8 Schutzgut Landschaft	21
3.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
3.4.1 Standort	21
3.4.2 Planinhalt	21
<b>4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>22</b>
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	22
4.1.1 Analysemethoden und -modelle	22
4.1.2 Fachgutachten	22
4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	22

---

4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	22
<b>5.0</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>23</b>
<b>6.0</b>	<b>LITERATUR</b>	<b>24</b>
	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>1</b>
	Rechtsgrundlagen	1
	Verfahrensübersicht	1
	Aufstellungsbeschluss	1
	Beteiligung der Öffentlichkeit	1
	Öffentliche Auslegung	1
	Planverfasser	2

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

### 1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines ortsansässigen Hotel und Gaststättenbetriebes zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 95 auf.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,69 ha große Fläche westlich des bestehenden Hotel- und Gaststättenbetriebes „Zum Zollhaus“ an der Kleibroker Straße. Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

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

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,69 ha. Durch die Festsetzung von Sondergebieten und einer Stellplatzfläche wird ein in Teilbereichen unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Sondergebiete (SO1, SO2)	ca. 5.029 m <sup>2</sup>
Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen (Stellplatz)	ca. 1.142 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 818 m <sup>2</sup>
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (PF1)	ca. 508 m <sup>2</sup>
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (PF2)	ca. 190 m <sup>2</sup>
davon Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (PF3)	ca. 120 m <sup>2</sup>

Durch die im Bebauungsplan Nr. 95 vorbereiteten Überbaumungsmöglichkeiten (GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 0,47 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 3.3.1 „Bilanzierung“ im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 95).

## 2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm

(RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

## **2.1 Landschaftsprogramm**

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der Naturräumlichen Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Eichenmischwälder, Weiden-Auewälder, Erlenbruchwälder und Bäche genannt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig gelten Buchenwälder, kleine Flüsse sowie nährstoffarme Feuchtwiesen und nährstoffreiches Feuchtgrünland. Schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Sandäcker.

## **2.2 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Der Geltungsbereich und seine Umgebung gehören zur naturräumlichen Einheit der Oldenburger Geest bzw. der Untereinheit des Rasteder Geestrandes. Gemäß Karte 5 gehört das Plangebiet und seine Umgebung zu einer Grünland-Acker-Baumschulfläche bzw. zu einem landwirtschaftlich genutzten Areal mit unterschiedlichem Anteil an Acker- und Baumschulflächen.

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist im Geltungsbereich mit Wertstufe 4 (von 4 möglichen Wertstufen) als stark eingeschränkt dargestellt (Karte 7 – Lebensraumkomplexe und Biotoptypen). Als ein charakteristisches Merkmal des Landschaftsbildes im Landkreis Ammerland wird in Karte 8 für das Plangebiet und seine Umgebung ein gehölzärmer, intensiv genutzter Raum aufgeführt (Karte 8 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – gegenwärtiger Zustand). Das Plangebiet und seine Umgebung gehören zu keinem wichtigen Bereich (Karte 9 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit).

Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß Karte 12 aufgrund der wenig durchlässigen Böden im geringen Bereich (> 100 – 200 mm/a), wobei das Schutzpotenzial des Grundwassers als mittel und hoch eingestuft wird (Karte 13).

Das vorherrschende Klima wird zu einem Freilandklima auf ausgeräumten Geestflächen gezählt (Karte 15 – Luft und Klima).

Für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung werden keine Entwicklungsziele und Maßnahmen genannt (Karte 16 – Entwicklungsziele und Maßnahmen).

## **2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Es befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, im Plangebiet. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von Seiten des Landkreises Ammerland mitgeteilt, dass es sich bei der Baumreihe entlang der Straße Logemanns Damm au-

ßerhalb des Plangebietes um einen geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 22 NAGBNatSchG handelt.

## 2.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

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

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

Die Belange des Artenschutzes werden im Kap. 3.1.2 und 3.1.3 berücksichtigt.

## 3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

### 3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ hat die Überbauung und Versiegelung von Flächenanteilen des Plangebietes zur Folge. Durch die Festsetzung von Sondergebieten (SO1, SO2) und einer Stellplatzfläche wird eine Versiegelung ermöglicht. Es wird dadurch vorwiegend eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Acker) überplant.

Für die Sondergebiete wird von einer festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bzw. 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von 50 % ausgegangen. Für das Sondergebiet SO1 ergibt sich daraus die maximal zulässige GRZ von 0,8, was einer maximalen Versiegelung von 80 % entspricht. Insgesamt wird durch die Festsetzung von Sondergebieten eine maximale Bodenversiegelung von ca. 3.771 m<sup>2</sup> bauleitplanerisch ermöglicht. Ferner ist die Anlage eines Stellplatzes mit einer Fläche von 1.142 m<sup>2</sup> vorgesehen. Bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von 80 % werden davon ca. 914 m<sup>2</sup> vollständig versiegelt.

Die entlang des Logemanns Damm befindlichen landschaftsbildprägenden Eichen sowie die im Süden stehenden Linden werden nicht überplant. Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze sind ebenfalls standortgerechte Gehölzpflanzungen vorgesehen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung optisch in die Umgebung einpasst und dass ein erkennbarer Siedlungsrand gegenüber dem freien Landschaftsraum gebildet wird.

#### 3.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher Faktoren wie Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Kleibroker Straße und dem Logemanns Damm, wo sich der bestehende Hotel- und Gaststättenbetrieb „Zum Zollhaus“ befindet. Unmittelbar an die Entwicklungsflächen grenzen nordöstlich des Logemanns Damm Wohnstrukturen an. Weitere Wohnnutzungen befinden sich in etwa 100 m Entfernung südwestlich des Plangebietes. Eine für den Menschen relevante Erholungsfunktion besteht für die von den Festsetzungen betroffenen Freiflächen nicht. Die von den Gewerbe- und Verkehrsflächen potenziell ausgehenden Lärmeinwirkungen auf das Schutzgut Mensch sind zu berücksichtigen.

##### Bewertung

Für das Schutzgut Mensch werden keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen vorbereitet. Durch das Planvorhaben wird die Weiterentwicklung des bestehenden Hotel- und Gaststättenbetriebes ermöglicht. Aufgrund der im örtlichen Umfeld bereits vorhandenen Baustrukturen sowie der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise an die örtlich vorhandenen Siedlungsstrukturen sind keine

negativen Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität der benachbarten Bevölkerung zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche der umliegenden Wohnbebauung hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärms wird ein Schallgutachten erstellt, auf dessen Grundlage passive Schallschutzmaßnahmen- und ferner maximal zulässige Emissionskontingente (LEK) festgesetzt werden. Auf diese Weise wird die Einhaltung der gesetzlichen Richtlinien (z. B. TA Lärm) sichergestellt.

### 3.1.2 Schutzgut Pflanzen

#### Biotoptypen

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde eine Bestandserfassung in Form einer Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der Naturlandschaft erfolgte durch eine Geländebegehung im Dezember 2011. Trotz des späten Kartierungszeitpunktes war eine eindeutige Zuweisung der Biotoptypen möglich.

Durch das Vorhandensein bestimmter Biotope, ihre Ausprägung und die Vernetzung untereinander sowie mit anderen Biotopen können Informationen über schutzwürdige Bereiche gewonnen werden.

Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) beziehen sich auf den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2011).

Es wurden nur die im Rahmen des Bebauungsplanes relevanten Biotopstrukturen erfasst. Einzelbäume wurden erfasst, sofern sie markant oder prägend für das Orts- bzw. Landschaftsbild sind und i. d. R. starkes Baumholz von mindestens 0,3 m im Durchmesser aufweisen.

#### Übersicht der Biotoptypen

Im Bereich der 53. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gemäß o. g. Kartierschlüssel):

- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Ackerflächen,
- Grünanlagen und Siedlungsbiotope / Verkehrsflächen.

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

Der Geltungsbereich des/der Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanänderung wird bislang zum Großteil als Ackerfläche (Maisstoppel) genutzt. Die südöstlichen Flächen werden von einem geschotterten Parkplatz eingenommen.

Östlich und südlich grenzen landschaftsbildprägende Einzelbäume an den Geltungsbereich an. Dabei handelt es sich um standortgerechte Stieleichen (*Quercus robur*) und Linden (*Tilia cordata*) mit Stammdurchmessern von 0,3 bis 0,6 m.

## **Beschreibung der Biotoptypen**

### **Gebüsche und Gehölzbestände**

Der im Plangebiet befindliche Parkplatz (OVP) wird von einem bepflanzten Wall eingefasst. Auf diesem Wall wurden standortgerechte Gehölze aus Schlehen (*Prunus spinosa*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Holunder (*Sambucus nigra*) gepflanzt. Als Sträucher wurden Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rosen (*Rosa spec.*), Besenginster (*Cytisus scoparius*) und Forsythien (*Forsythia x intermedia*) gepflanzt. In der Krautschicht wurden z. T. Bodendecker aus Zwergmispel (*Cotoneaster dammeri*) und Schattengrün (*Pachysandra terminalis*) gepflanzt.

### **Gewässer**

An der Grenze zum Geltungsbereich verläuft parallel zur Kleibroker Straße ein ca. 1,0 m breiter Entwässerungsgraben (FGZ). Eine Wasservegetation konnte sich nicht ausbilden. Im Uferbereich überwiegen Grünland- und Ruderalarten. Zum Teil tritt hier die Flatterbinse (*Juncus effusus*) in Erscheinung.

### **Ackerflächen**

Der Großteil des Plangebietes und der nördlich und westlich angrenzenden Flächen wird von einer Maisackerfläche (ASm) mit überwiegend sandigem Oberboden eingenommen.

### **Grünanlagen und Siedlungsbiotope / Verkehrsflächen**

Neben Siedlungsgehölzen aus einheimischen Gehölzarten (HSE) finden sich auf den östlich an den Geltungsbereich grenzenden Flächen Einzelbäume (HBE), Zierhecken (BZH), Scherrasenflächen (GR) sowie Beete und Rabatte (ER). Die Hausgärten sind als neuzeitliche Ziergärten (PHZ) zu charakterisieren. Die Kleibroker Straße und der Logemanns Damm sind asphaltierte Straßen (OVS), während die Parkplatzflächen des Gaststättenbetriebes gepflastert wurden.

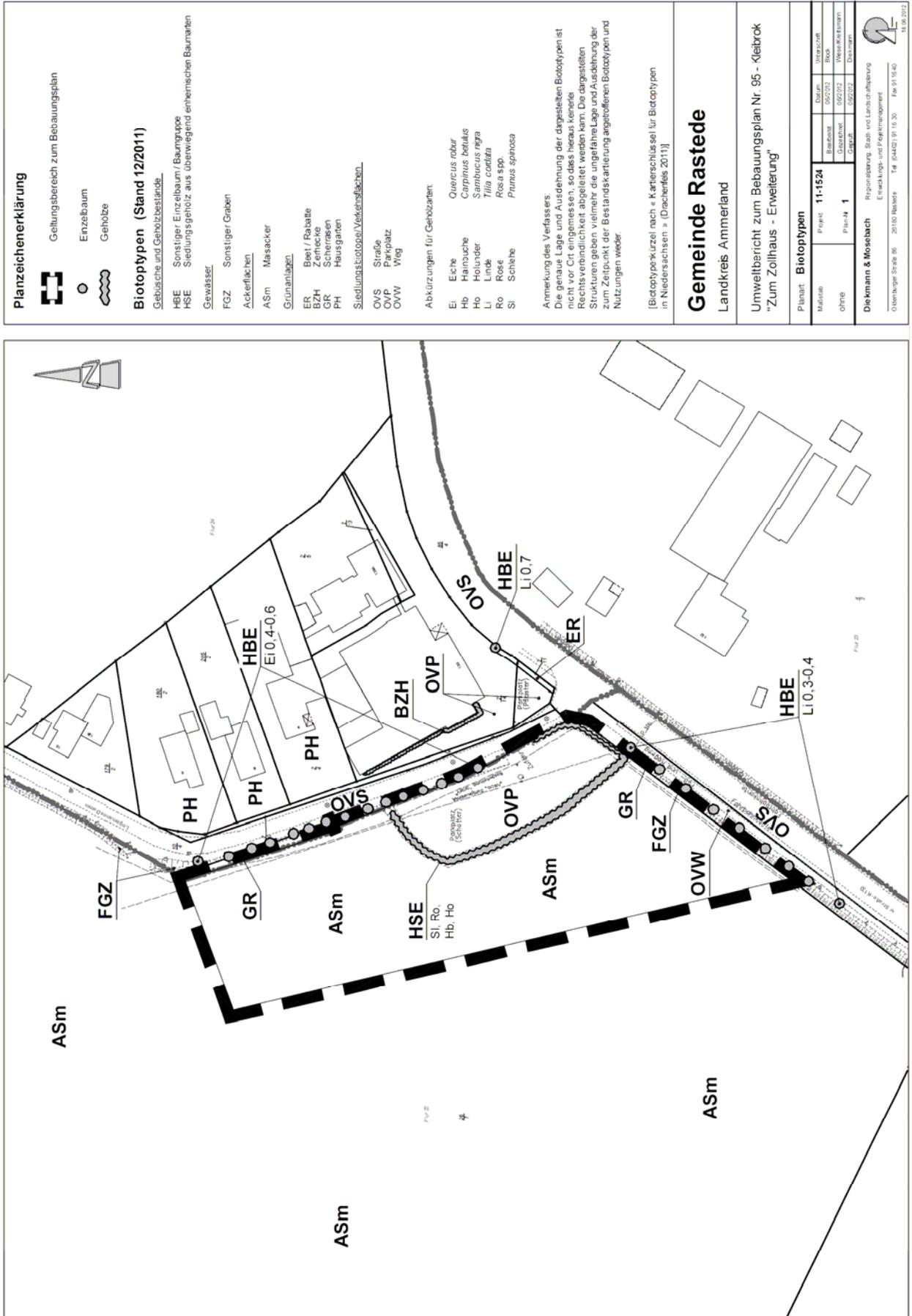
## **Geschützte Landschaftsbestandteile**

Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG bzw. § 22 NAGBNatSchG konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Bei der Baumreihe an der Straße Logemanns Damm handelt es sich gemäß Mitteilung des Landkreises Ammerland um einen geschützten Landschaftsbestandteil.

## **Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten**

Im gesamten Untersuchungsgebiet konnten während der Erfassungen keine gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) gefährdete Pflanzenarten nachgewiesen werden.

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie traten nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist demgemäß nicht erforderlich, da relevante Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie für die artenschutzrechtliche Prüfung nicht vorkommen.



### **Bewertung der Biotoptypen**

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2008 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

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

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

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

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

<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Anmerkungen</b>
Strauch-Baumhecke, Strauchhecke [HFM, HFS]	3	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten [HSE]	3	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Scherrasen, artenarme Grünflächen, Parkplatz [GR, OVP]	1	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Maisacker [ASm]	1	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Vollständig versiegelte Flächen (Gebäude, Nebenanlagen) [X]	0	keine Biotopfunktion

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet von zum Großteil von einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und von einem geschotterten Parkplatz eingenommen wird. Somit weist der Planungsraum größtenteils eine geringere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Die naturschutzfachlich wertvolleren Bereiche stellen die an den Planungsraum angrenzenden Einzelbäume dar, die aber vollständig erhalten bleiben. Somit werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als weniger erheblich eingestuft (vgl. Kap. 3.1.11).

### 3.1.3 Schutzgut Tiere

Faunistische Bestandsaufnahmen sind im Rahmen dieser Bauleitplanung aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches, der intensiven Nutzung der Fläche und der vorhandenen Versiegelungen nicht erforderlich. Beeinträchtigungen auf die Fauna werden nicht erwartet, da die naturschutzfachlich wertvollen Strukturen (z. B. Baumreihe entlang der Straße Logemanns Damm) erhalten bleiben.

#### **Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

#### **Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 bzw. der 53. Flächennutzungsplanänderung können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Nachfolgend werden die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG betrachtet.

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

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Aufgrund der gegebenen Strukturen (Maisacker, Parkplatz, umgebende befestigte Flächen, angrenzende Gehölzstrukturen) sind im Plangebiet Arten der Gehölzbrüter am wahrscheinlichsten. Sollte im Rahmen der Planumsetzung die Entfernung von Gehölzen erforderlich werden, so sind diese nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. Juni) zu beseitigen, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind nicht an einen Niststandort gebunden und deshalb in der Lage, in Ausweichhabitats, die im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden sind, auszuweichen. Tötungen von Individuen z. B. im Rahmen von Bauarbeiten sind ebenfalls auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht besonders stark von Vögeln frequentierten Raum handelt und die Bauarbeiten zeitlich beschränkt sind. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

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

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

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

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

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

#### **Fazit**

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

### **3.1.4 Schutzgut Boden**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Das Plangebiet wird gemäß den Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (2012, LBEG) von Pseudogley-Podsol eingenommen.

Suchräume für schutzwürdige Böden werden gemäß LBEG Datenserver nicht dargestellt.

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandene Versiegelung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten durch die Sondergebiete und die Stellplatzfläche mit einer Flächengröße von ca. 4.685 m<sup>2</sup>. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße der Versiegelung werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Umsetzung der Planung als weniger erheblich beurteilt.

### **3.1.5 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

#### Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet mit 101 – 150 mm/a angegeben. Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im gesamten Plangebiet und seiner Umgebung im hohen Bereich.

#### Oberflächenwasser

Entlang der Kleinbroker Straße verläuft ein Entwässerungsgraben, der eine Breite von ca. einem Meter ausweist.

Aus der Sicht des Gewässerschutzes liegen keine besonderen Bedeutungen vor.

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser im Plangebiet wird als gering eingestuft. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Das Planvorhaben wird geringe umweltrelevante Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Die Festsetzung der Sondergebiete und der Stellplatzfläche wird eine Erhöhung der Flächenversiegelung und somit einen Mehrabfluss des Oberflächenwassers mit sich bringen.

### **3.1.6 Schutzgut Klima und Luft**

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig

ßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a.

Das Kleinklima im Planbereich ist durch die Ortsrandlage und die angrenzenden Wohngebiete gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und Siedlungsbereiche sind durch die Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten. In dem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, wie der Erhalt von Gehölzstrukturen sowie Neuanpflanzungen randlich des Plangebietes und im Bereich des geplanten Stellplatzes, die den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen.

### **3.1.7 Schutzgut Landschaft**

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden.

Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das im Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild weist durch die im Plangebiet vorhandenen sowie die angrenzenden bebauten Bereiche und Siedlungsstrukturen sowie den Straßen bereits eine gewisse Vorprägung auf. Ferner wird der Geltungsbereich sowie der unmittelbar nördlich und westlich an den Planungsraum anschließende Freiraum durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Acker) geprägt. Positiv auf das Landschaftsbild treten die östlich und südlich an der Grenze zum Plangebiet sich befindenden Baumreihen mit standortgerechten Eichen und Linden in Erscheinung.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung der Planung nicht erheblich verändern, da die o. g. Gehölzstrukturen nicht überplant werden und gleichzeitig eine randliche Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von  $\leq 12$  m wird einer beeinträchtigten Höhenentwicklung entgegengewirkt.

Insgesamt werden die Umweltauswirkungen durch die geplante Erweiterung des Hotel- und Gaststättenbetriebes auf das Schutzgut Landschaft zum jetzigen Planungszeitpunkt als unerheblich eingestuft.

### **3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich mit der landwirtschaftlichen Hofstelle an der Kleibroker Straße 132 sowie der Wassermühle mit Mühlenteich am Roggemannsweg nordwestlich des Plangebietes nach dem Niedersächsischen Denkmal-

schutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler. Gemäß § 8 NDSchG ist ein ausreichender Abstand des geplanten Baugebietes zu den denkmalgeschützten Bereichen vorzusehen, um so eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der beiden Anlagen zu vermeiden. Durch die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 23 m bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein ausreichend dimensionierter Abstand zwischen den geplanten Nutzungen und dem denkmalgeschützten Bereich an der Kleibroker Straße gewährleistet. Das denkmalgeschützte Gelände am Roggenmoorweg wird durch das Planvorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt. Neben der bereits gegebenen ausreichenden Entfernung zum Plangebiet von ca. 320 m werden die Strukturen zudem durch ein Waldareal voneinander getrennt. Ferner wird das Erscheinungsbild der beiden o. g. denkmalgeschützten Bereiche durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt, da in der unmittelbaren Umgebung bereits der bestehende Hotel- und Gaststättenbetrieb, Wohngebäude sowie gewerbliche Strukturen vorhanden sind. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

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

### **3.1.9 Wechselwirkungen**

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie Vögel, Amphibien, Libellen etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinaus gehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

### **3.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 kommt es zu einem Verlust von Pflanzen und Boden durch Flächenversiegelungen, was als weniger erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen auf das Schutzgut Wasser ebenfalls als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

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

**Tab. 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
<b>Pflanzen</b>	• weniger erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust von Biotopstrukturen • Einbindung des Plangebietes mit Grünstrukturen	•
<b>Tiere</b>	• keine Beeinträchtigung	-
<b>Boden</b>	• weniger erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	•
<b>Wasser</b>	• geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung	•
<b>Klima</b>	• keine Beeinträchtigungen der klimatischen Gegebenheiten	-
<b>Luft</b>	• keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität ersichtlich	-
<b>Landschaft</b>	• keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbildes	-
<b>Kultur und Sachgüter</b>	• keine erheblichen Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
<b>Wechselwirkungen</b>	• keine erheblichen Auswirkungen	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

## 3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 95 wird eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des örtlich bereits vorhandenen Hotel- und Gaststättenbetriebes erfolgen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu entwickelnden Grünstrukturen (Pflanzung von Bäumen und Sträuchern) werden das Plangebiet gliedern, eingrünen und können der Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen.

### 3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Das Plangebiet würde weiterhin ackerbaulich intensiv genutzt werden und der aktuell vorhandene Parkplatz würde weiterhin in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte „schlechte“ Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

## 3.3 Vermeidung / Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen (§ 15 (1) BNatSchG). Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Be-

eintrüchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (2) BNatSchG).

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

### 3.3.1 Bilanzierung

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

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2008 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

- a) Flächenwert des Ist-Zustandes:                      Größe der Eingriffsfläche in m<sup>2</sup> x Wertfaktor des vorhandenen Biotop-typs
- b) Flächenwert des Planungszustandes:              Größe der Planungsfläche in m<sup>2</sup> x Wertfaktor des geplanten Biotop-typs
- c)              Flächenwert des Planungszustandes  
                 - Flächenwert des Ist-Zustandes  
                 = Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)

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

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
HSE	224	3	672	HBE* <sup>1</sup>	50	3	150
ASm	5.653	1	5.653	HFB* <sup>2</sup>	508	3	1.524
OVP	1.112	1	1.112	HFS* <sup>3</sup>	190	3	570
				HFS* <sup>4</sup>	120	3	360
				GR* <sup>5</sup>	228	1	228
				GR* <sup>6</sup>	1.258	1	1.258
				X* <sup>7</sup>	3.771	0	0
				X* <sup>8</sup>	914	0	0
Flächenwert Ist-Zustand			7.437	Flächenwert Planungs-Zustand:			4.090

- \*<sup>1</sup> Neu zu pflanzende Einzelbäume (5 Stück) im Bereich der Stellplatzfläche. Gemäß textlicher Festsetzung ist je angefangene 8 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Einzelbäume gehen mit jeweils 10 m<sup>2</sup> Grundfläche in die Bilanzierung mit ein. Dieser Wert wird zusätzlich zur Grundfläche eingestellt.
- \*<sup>2</sup> Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Baum-Strauchhecken (PF1) anzulegen. Es wird der Wertfaktor 3 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.
- \*<sup>3</sup> Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Strauchhecken (PF2) anzulegen. Es wird der Wertfaktor 3 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.
- \*<sup>4</sup> Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ist das vorhandene Gehölz (HSE) zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzanzpflanzungen (Sträucher) (PF3) zu ergänzen. Es wird der Wertfaktor 3 in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.
- \*<sup>5</sup> Die übrigen Bereiche der festgesetzten Stellplatzfläche werden als artenarmes Straßenbegleitgrün (Scherrasen) mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.
- \*<sup>6</sup> Die unversiegelten Flächen der Sondergebiete (SO1, SO2) werden als Scherrasen mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- \*<sup>7</sup> Vollständig versiegelte Flächen der Sondergebiete (GRZ inkl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von 50 % auf 75 % bzw. 80 %).
- \*<sup>8</sup> Vollständig versiegelte Flächen der Stellplatzfläche. Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 80 %.

<b>Flächenwert Planung</b>	=	<b>4.090</b>
<b>- Flächenwert Ist-Zustand</b>	=	<b>7.437</b>
<b>= Flächenwert des Eingriffs</b>	=	<b>- 3.347 =&gt; &lt; 0</b>

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 3.347 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 3.350 m<sup>2</sup> bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 1.675 m<sup>2</sup>** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Die externen Kompensationsflächen inkl. der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden im Kapitel 3.3.3 genannt und beschrieben.

### 3.3.2 Schutzgut Mensch

Entsprechend dem unter Kap. 3.1.1 erläuterten Sachverhalt werden durch die Ausweisung von Sondergebieten keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet, die die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen könnten. Durch das Planvorhaben erfolgt die städtebauliche Erweiterung eines ortsansässigen Hotel- und Gaststättenbetriebes. Es erfolgt eine Anpassung der Bebauungsdichte an das örtliche Umfeld und die dort bereits vorhandenen Baustrukturen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch potenziellen Gewerbe- und Verkehrslärm werden Lärmkontingente sowie passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 95 werden 61,5 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tage und 46,5 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht als Lärmkontingente nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO verbindlich festgesetzt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95, Kap. 4.2 „Belange des Immissionsschutzes“). Bei Einhaltung der Kontingente wird sichergestellt, dass es an den umliegenden relevanten Immissionsorten zu keiner unverträglichen Belastung durch Gewerbelärm kommt.

Zur Bewältigung der sich ergebenden Konfliktsituation aufgrund der Verkehrsimmissionen werden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu zählen u. a. die Einhaltung der Schalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) sowie Anordnung der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der der K 133 abgewandten Gebäudeseite oder mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahmen (z. B. Wand oder Nebengebäude).

Den Belangen des Immissionsschutzes wird somit Rechnung getragen.

### 3.3.3 Schutzgut Pflanzen

Um Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorkommenden Pflanzen zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Der Eingriff erfolgt z. T. in relativ wertarmen und vorgeprägten Biotopen.
- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen (Siedlungsgehölz).
- Zum Schutz der erhaltenswerten Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
  - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
  - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
  - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
  - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
  - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
  - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
  - die Rinde verletzt wird.
  - die Blattmasse stark verringert wird.

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

### Ausgleichsmaßnahmen

#### **1. Anlage von standortgerechten Gehölzanpflanzungen (Baum-Strauchhecken / Strauchhecken) sowie Erhalt von Gehölzstrukturen [PF1, PF2, PF3]**

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist zur Eingrünung des Plangebietes eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (PF1) in einer Breite von ca. 3,00 m vorgesehen. Im Bereich der Stellplatzfläche ist eine Bepflanzung mit Sträuchern (PF2) ebenfalls in einer Breite von 3,0 m vorgesehen. Hier dürfen lediglich Sträucher gepflanzt werden, da hier Wasserleitungen verlaufen. Diese dürfen nicht mit tierwurzelnenden Gehölzen (Bäumen) überpflanzt werden. Im Südosten werden die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten. Hier erfolgt eine ergänzende Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern (PF3).

Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standorttypische, heimische Arten zurückgegriffen.

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

Folgende Baumarten werden empfohlen:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Folgende Straucharten werden empfohlen:

Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Folgende Qualitäten werden empfohlen:

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

## 2. Pflanzung von 5 Laubbäumen auf dem geplanten Stellplatz

Damit eine grünordnerische Gestaltung des geplanten Stellplatzes erzielt wird, ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene acht Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Durch das Pflanzen von Laubbäumen im Bereich dieser Stellplatzfläche wird der Raum für die Verkehrsteilnehmer abwechslungsreicher gestaltet. Laubbäume sind im Straßenraum sehr wichtig, denn die Durchgrünung erhöht seinen Wert als Lebensraum und bereichert das Ortsbild.

Bei Abgang der fünf gepflanzten Bäume sollten entsprechende Arten nachgepflanzt werden.

Folgende Gehölzarten und Pflanzqualitäten werden empfohlen:

<b>Bäume</b>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

Gehölzqualitäten:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 –16 cm Stammumfang

### Ersatzmaßnahmen

Die mit der Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Zum Zollhaus - Erweiterung“ verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 (2) BNatSchG kompensiert werden.

Trotz der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsrestwert von 3.347 Werteinheiten bzw. ca. 3.350 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Rastede verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Das o. g. Kompensationsdefizit von 3.350 Werteinheiten wird im Flächenpool der Gemeinde Rastede umgesetzt und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

### 3.3.4 Schutzgut Tiere

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere ist die nachfolgend aufgeführten Maßnahme einzubeziehen:

- Ggf. durchzuführende Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 15.06.) durchzuführen.

Aufgrund des Erhalts der vorhandenen Gehölzstrukturen und der im Plangebiet vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### 3.3.5 Schutzgut Boden

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Reduzierung der Eingriffe in vorhandenen Strukturen auf ein für das Vorhaben erforderliches Mindestmaß.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.
- Durch die Standortwahl und das Erweitern vorhandener baulicher Strukturen wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verfolgt und eine Inanspruchnahme der freien Landschaft vermieden.

Die als weniger erheblich eingestuften Umweltauswirkungen können durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen u. a. in Form von neu anzulegenden Baum-Strauchpflanzungen teilweise kompensiert werden. Zusätzlich wird auch im Rahmen der vorgesehenen externen Kompensation das Schutzgut Boden verbessert. Nutzungsaufgabe bzw. Minimierung der Nutzung führt auch immer durch Verringerung von Nährstoff- und Schadstoffeinträgen und ungestörter Bodenentwicklung zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorgesehen werden, können die weniger erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben auf das Schutzgut Boden prognostiziert wurden, ausgeglichen werden.

### 3.3.6 Schutzgut Wasser

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Der Eingriff betrifft relativ wertarme Biotope.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen (zu versickern).

Eine Erhöhung des Wasserabflusses durch eine Vergrößerung der versiegelten Flächen wird durch die Anlage einer Teichanlage auf dem Grundstück kompensiert, so dass keine weiteren erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

### 3.3.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft erreicht werden.

### **3.3.8 Schutzgut Landschaft**

Um Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft zu verringern werden folgende Maßnahme zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen.
- Begrenzung der Gebäudehöhen.

Die als unerheblich eingestuften Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft können durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen u. a. in Form von Baum-Strauchpflanzungen kompensiert werden. Weitere Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Aufgrund von fehlender Kultur- und Sachgüter im Plangebiet wie z. B. Wallhecken oder Baudenkmale sind durch des Planvorhabens keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Außerhalb des Plangebietes, entlang der Straße „Logemanns Damm“ befinden sich gemäß § 22 NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Einzelbäume). Der Schutzstatus ist zu beachten.

## **3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **3.4.1 Standort**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,69 ha große Fläche westlich des bestehenden Hotel- und Gaststättenbetriebes „Zum Zollhaus“ an der Kleibroker Straße.

### **3.4.2 Planinhalt**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 werden sonstige Sondergebiete (SO1, SO2) mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß (GRZ 0,5 und 0,6; eingeschossige, offene Bauweise) festgesetzt. Die zulässige Nutzungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Entwicklung zu. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Logemanns Damm. Zur Begrünung / Durchgrünung des Plangebietes, zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich des Eingriffs wird ein kleiner Teil des vorhandenen Siedlungsgehölzes erhalten und es werden u. a. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

## **4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

#### **4.1.1 Analysemethoden und -modelle**

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 95 wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2008 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

#### **4.1.2 Fachgutachten**

Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation wurde ein Schallgutachten der verkehrs- und gewerbebedingten Geräuschimmissionen vorgenommen und in die Planung eingestellt. Im Rahmen der Beurteilung der Oberflächenentwässerung wurde ferner ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

#### **4.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

### **4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Zur Überwachung der weniger erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung wird durch die Gemeinde Rastede erstmalig ein Jahr nach Umsetzung der Planung und erneut nach weiteren drei Jahren eine Überprüfung stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Im Rahmen dieser Überwachung werden die Flächen für Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) mit einbezogen und überprüft.

## 5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines ortsansässigen Hotel- und Gaststättenbetriebes zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 95 auf. Zur Realisierung des dargestellten Entwicklungsziels werden für die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebietsfläche im Bebauungsplan sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO (SO1, SO2) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ festgesetzt.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Boden und Wasser sind insgesamt als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden nicht negativ beeinträchtigt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 95 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche über den Erhalt von Gehölzstrukturen bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. So ist z. B. die Anlage von Baum-Strauchhecken / Strauchhecken als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich / Ersatz durch den Bebauungsplan Nr. 95 keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben.

## 6.0 LITERATUR

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

DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2011. - Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. A/4: 1-326.

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

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. Hannover.

NU (2012): Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung ([http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275\\_N8311561\\_L20\\_D0\\_I598.htm](http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_N8311561_L20_D0_I598.htm))

Umwelt und Planungsamt (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

## VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### Rechtsgrundlagen

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

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

### Verfahrensübersicht

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 gefasst.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

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

#### Öffentliche Auslegung

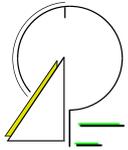
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... zusammen mit der Planzeichnung und dem Umweltbericht zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch Hinweis in der Tagespresse.

Rastede, .....

.....  
Bürgermeister

## Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16 30  
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)