

## **E i n l a d u n g**

**Gremium:** Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 02.04.2013, 16:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 27.03.2013

### **1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen**

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

- TOP 1** Eröffnung der Sitzung
- TOP 2** Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3** Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 11.03.2013
- TOP 4** 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 - Schafjückenweg  
Vorlage: 2013/035
- TOP 5** Bebauungsplan Nr. 93 B - Südlich Schloßpark II  
Vorlage: 2013/034
- TOP 6** Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. von Essen  
Bürgermeister

**B e s c h l u s s v o r l a g e****Vorlage-Nr.: 2013/035**

freigegeben am 15.03.2013

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

**Datum: 15.03.2013****2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 - Schafjückenweg****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	02.04.2013	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.04.2013	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 02.04.2013 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 – Schafjückenweg einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

**Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29.01.2013 (s. Vorlage 2012/263) hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 08.02.2013 bis 08.03.2013 stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen u. a. vom Landkreis Ammerland, der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer sowie dem OOWV eingegangen.

In der Ausschusssitzung am 29.01.2013 wurde vorgeschlagen, möglicherweise die Farbgestaltung und Materialauswahl der sich durch die Änderung der Zulässigkeit der maximalen Höhe vergrößernden Fassaden zu regeln. Grundsätzlich kann durch den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift auf die Gestaltung von Fassaden Einfluss genommen werden.

Die bisherige Gestaltung der Fassaden zeigt jedoch, dass auch ohne eine entsprechende Regelung der Farbgestaltung städtebaulich vertretbaren Fassadengestaltungen durch die Gewerbetreibenden selbst vorgenommen wurden. Es ist zumindest zu bezweifeln, dass sich das Erscheinungsbild der zukünftigen Fassaden gegenüber dem jetzigen Zustand (abgesehen von der größeren Höhe) nachteilig verändern wird. Sofern nun eine Farbgestaltung durch örtliche Bauvorschrift vorgeschrieben würde und diese möglicherweise nicht mehr mit der Farbgestaltung der bisherigen Baukörper harmoniert, entstünden für die Unternehmen erhebliche Aufwendungen bei der (Um-)Gestaltung. Zudem könnten Konflikte in Bezug auf abweichende Farben des Unternehmenslogos entstehen. Aus diesen Gründen soll auf eine örtliche Bauvorschrift für die Farbgestaltung verzichtet werden.

Eine örtliche Bauvorschrift zur Zulässigkeit der Baustoffe der sichtbaren Bauteile erscheint dagegen sinnvoll. Durch einen Ausschluss reflektierender Baumaterialien können Blendwirkungen, die auf umliegende Gebiete einwirken, verhindert werden. Eine entsprechende Formulierung einer solchen örtlichen Bauvorschrift kann in die Entwurfsfassung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 noch zur Auslegung eingearbeitet werden und wird in der Sitzung des Ausschusses am 02.04.2013 vorgestellt werden.

Auf Wunsch des Ausschusses wird im Rahmen der Sitzung eine Visualisierung der veränderten Höhenverhältnisse gezeigt.

Nunmehr kann die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht
2. Abwägungsvorschlag

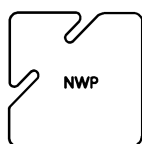
# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Schafjückenweg“

Entwurf

März 2013



NWP •

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
[www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73
- [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Geltungsbereich der Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 betrifft die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 festgesetzten Gewerbegebiete.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

1. In den Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 9 folgende Nutzungen ausgeschlossen:
  - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste:
    - a) zentrenrelevante Sortimente
      - Bekleidung
      - Schuhe
      - Lederwaren
      - Sportartikel
      - Bücher, Schreibwaren
      - Spielwaren
      - Musikinstrumente
      - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
      - Geschenkartikel
      - Foto, Film
      - Optik
      - Uhren, Schmuck
      - Heimtextilien, Kurzwaren
      - Unterhaltungselektronik (TV; HiFi, CD)/Neue Medien
    - b) nahversorgungsrelevante Sortimente
      - Lebensmittel
      - Reformwaren
      - Drogerieartikel
      - Parfümerieartikel
      - Schnittblumen
      - Zeitschriften
2. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.



3. In den Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird von 12 m auf 22 m erhöht.

**Es gilt die BauNVO 1990.**

<h2><b>HINWEISE</b></h2>
--------------------------

**(1)**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**(2)**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

**(3)**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.



**(4)**

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

**(5)**

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 werden mit Ausnahme der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch diese 2. Änderung nicht berührt und gelten unvermindert fort.



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66, bestehend aus den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

---

### Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

-----  
(Unterschrift)

---

### Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

---

### Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

---





### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

---

### **Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im/ in ..... bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist damit am ..... wirksam geworden.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

---

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den .....

-----  
Bürgermeister

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Schafjückenweg“

### Begründung



NWP •

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
[www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73
- [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)

## Inhaltsverzeichnis

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

<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>2</b>
3.1	Geltungsbereich .....	2
3.2	Ergebnisse der Bestandsaufnahme .....	2
3.3	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	2
<b>4.</b>	<b>Grundlagen für die Abwägung.....</b>	<b>3</b>
4.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	3
4.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung .....	3
4.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	4
4.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	4
4.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	4
4.2	Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang .....	5
4.3	Belange von Natur und Landschaft .....	5
4.4	Belange des Bergbaus.....	6
4.5	Leitungen .....	6
<b>5.</b>	<b>Inhalte der 2. Änderung .....</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf.....</b>	<b>7</b>

### Teil II der Begründung: Umweltbericht

<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>9</b>
1.1	Ziele des Umweltschutzes .....	9
1.2	Belange des besonderen Artenschutzes .....	10
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....</b>	<b>11</b>
2.1	Mensch.....	11
2.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	11
2.3	Boden, Wasser, Klima, Luft .....	12
2.4	Landschaft.....	12
2.5	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	12
<b>3.</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)..</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung/Eingriffsbeurteilung .....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>13</b>

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

### **1. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 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.

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

Der Bebauungsplan Nr. 66 befindet sich südöstlich des Hauptortes Rastede, im Ortsteil Ipwege, südöstlich der B 211. Er umfasst das „Gewerbegebiet Ipwege/ B 211 – Schaffjückenweg“. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der geplanten Gewerbeschneise entlang der Bundesstraße B 211, die sich vom „Gewerbegebiet Autobahnkreuz Oldenburg Nord“ im Norden bis zum Gewerbegebiet „Brombeerweg“ im Süden erstreckt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 betrifft die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 festgesetzten Gewerbegebiete.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 soll die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 12 m auf 22 m erhöht werden. Anlass für diese Erhöhung ist das Interesse eines Gewerbebetriebes eine bestehende Halle aufgrund mangelnder Freiflächen in der Höhe aufzustocken, für die zweckmäßiger Weise eine Höhe von über 12 m benötigt wird. Die Änderung ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch, da innerhalb des Gewerbegebietes bereits großvolumige Gebäudekörper vorhanden sind und das Gewerbegebiet insbesondere auf Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf ausgerichtet ist. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 war aufgeführt worden, dass das Gewerbegebiet insbesondere auf Gewerbebetriebe mit einem Flächenbedarf von 1,0 bis 2,6 Hektar zugeschnitten ist. Insofern fügen sich auch höhere Gebäudekörper in die bestehende Struktur ein und unterstützen die Ausrichtung des Gewerbegebietes auf großflächige und großvolumige Gewerbebetriebe. Um diese Ausrichtung nicht zu gefährden, werden auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter von der Zulässigkeit ausgenommen. Mit diesem Ausschluss wird sichergestellt, dass für die bestehenden Gewerbebetriebe auch langfristige Entwicklungsperspektiven verbleiben. Derzeit befinden sich keine entsprechenden Wohnungen im Plangebiet.

Außerdem sollen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens angepasst werden, in dem Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von der Zulässigkeit ausgenommen werden. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in § 1 der Festsetzungen aufgeführt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der zentralen Lage von Rastede vorzubeugen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Einzelhandelsbetriebe sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden. Insofern ist auch diese Änderung unproblematisch.

### **3. Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 66 befindet sich im Ortsteil Ipwege und umfasst die Gewerbegrundstücke beidseitig des Schafjückenweges (s. Abbildung im Anhang). Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 14 ha. Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch den Hillers Weg begrenzt. Im Nordwesten wird die Tannenkrugstraße in den Geltungsbereich einbezogen und bildet die nordwestliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 66. Die 2. Änderung beinhaltet keinen Planteil, sondern besteht lediglich aus textlichen Festsetzungen, Hinweisen und dieser Begründung. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 66 und seiner 1. Änderung.

#### **3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das Gewerbegebiet „Ipwege/ B 211 – Schafjückenweg“ des Bebauungsplanes Nr. 66 und seiner 1. Änderung. Das Plangebiet wird von einem Erschließungsstich (Schafjückenweg) ausgehend von der Tannenkrugstraße aus erschlossen. Die beidseitig des Schafjückenweges gelegenen Gewerbegrundstücke sind zwischenzeitlich überwiegend bebaut. Im Plangebiet befinden sich großflächige Gewerbehallen auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Im Süden und Südosten wird das Plangebiet durch Wallhecken begrenzt.

#### **3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

##### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Gebiet der 2. Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

##### **Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Gewerbegebiet Ipwege/ B 211 – Schafjückenweg“ bzw. den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66.

Der Bebauungsplan Nr. 66 setzt Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 fest. Von der Zulässigkeit ausgenommen wurden Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Außerdem wurden eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 12 m und eine abweichende Bauweise ausgewiesen. Abweichend sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Im Rahmen einer 1. Änderung wurde lediglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verschoben, um einen größeren Grundstückszuschnitt zu erhalten.

## **4. Grundlagen für die Abwägung**

### **4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

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

#### **4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

- Bürger haben Einspruch gegen die geplante Änderung erhoben. Ziel der Änderung sei die Anpassung der zulässigen baulichen Nutzung und der zulässigen Höhe. Die Änderung sei überflüssig und der Antrag dreist. Die Anpassung der baulichen Nutzung und der zulässigen Höhe sei de facto der Antrag auf Umwidmung eines Gewerbegebietes in ein Industriegebiet. Gefordert wird die Errichtung einer neuen Halle in einem anderen Industriegebiet.

Anlass für die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 22 m ist das Interesse eines Gewerbebetriebes eine bestehende Halle aufgrund mangelnder Freiflächen in der Höhe aufzustocken, für die zweckmäßiger Weise eine Höhe von über 12 m benötigt wird. Die Änderung ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch, da innerhalb des Gewerbegebietes bereits großvolumige Gebäudekörper vorhanden sind und das Gewerbegebiet insbesondere auf Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf ausgerichtet ist. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 war aufgeführt worden, dass das Gewerbegebiet insbesondere auf Gewerbebetriebe mit einem Flächenbedarf von 1,0 bis 2,6 Hektar zugeschnitten ist. Insofern fügen sich auch höhere Gebäudekörper in die bestehende Struktur ein und unterstützen die Ausrichtung des Gewerbegebietes auf großflächige und großvolumige Gewerbebetriebe.

Anlass für die Änderung war zwar die konkrete Nachfrage des nebenstehend angesprochenen Unternehmens, die Änderung wird jedoch für das gesamte Plangebiet durchgeführt, weil allen im Plangebiet ansässigen Betrieben die planungsrechtliche Möglichkeit höherer Gebäudekörper eingeräumt werden soll. Zudem werden ein Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnnutzungen und eine Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens durchgeführt. Mit diesem Ausschluss der betriebsbezogenen Wohnnutzungen wird sichergestellt, dass für die bestehenden Gewerbebetriebe auch langfristige Entwicklungsperspektiven verbleiben. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist erforderlich, um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der zentralen Lage von Rastede vorzubeugen.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes wird durch diese Änderung nicht tangiert.

Die von den Bürgern angesprochene Firma ist bereits im Plangebiet ansässig. Geplant ist lediglich eine Erweiterung bzw. die Aufstockung einer bestehenden Halle. Eine Umsiedlung des Betriebes in ein Industriegebiet wäre unverhältnismäßig.

- Bürger fordern die klare Trennung von Gewerbe- und Industriegebieten in den z.Zt. gültigen Grenzen und die Zuweisung der Betriebe in die entsprechenden Gebiete.

Gewerbegebiete und Industriegebiete unterscheiden sich auf der Basis der §§ 8 bzw. 9 BauNVO im Wesentlichen durch die Art der dort zulässigen Nutzungen und durch das Immissionsverhalten der dort jeweils zulässigen Betriebe. Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, während Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen und zwar solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Davon unabhängig hat die Gemeinde die Möglichkeit, durch weitergehende Festset-

zungen in den Bebauungsplänen z.B. zur zulässigen Gebäudehöhe, zur Grundflächenzahl, oder zur Bauweise die einzelnen Gebiete zu charakterisieren und an die unterschiedlichen Nachfragen anzupassen.

Diese Möglichkeit hat die Gemeinde Rastede in der Vergangenheit genutzt und verschiedenste Gewerbe- und Industriegebiete in unterschiedlichen Lagequalitäten ausgewiesen. Im Rahmen der Wirtschaftsförderung ist die Gemeinde Rastede bemüht, in Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden eine Ansiedlung in einem geeigneten Gewerbe- oder Industriegebiet zu ermöglichen.

Davon unabhängig zeigt sich zuweilen im Laufe des Realisierungsprozesses das Erfordernis, die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuelle Nachfrage anzupassen, ohne dabei allerdings den ursprünglichen Charakter der Gebiete in Frage zu stellen. Dieses Erfordernis hat sich auch im Vorfeld der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ergeben.

#### **4.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

- Die ExxonMobil Production hat darauf hingewiesen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg, Bergrechtsamtsakte B 20077 der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen sei. Hierbei handele es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Bergwerkseigentum ist ExxonMobil Production außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Deshalb weist die ExxonMobil Production daraufhin, dass diese Rechte und Pflichten bei den Planungen zu berücksichtigen sind.

Das Bergwerkseigentum steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung keinesfalls im Wege. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung dar, zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoff Bohrungen vornehmen zu dürfen. Sollte tatsächlich Kohlenwasserstoff abgebaut werden sollen, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden (Windhund-Prinzip). Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich in Bergwerkseigentum.

- Gastransport Nord GmbH und der OOWV haben auf ihre Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsplanung vorgebracht.

Die Gasleitung der Gastransport Nord GmbH liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist kein Planteil beigelegt, in den die Leitungen des OOWV eingetragen werden könnten. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, in dem keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen werden. In die Begründung werden die Hinweise zur Ausführung aufgenommen.

#### **4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

#### **4.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

## 4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang

Im Zuge dieser 2. Änderung wird zum einen die Art der zulässigen baulichen Nutzung geändert. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden von der Zulässigkeit ausgenommen.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist unproblematisch, da im Plangebiet diese Wohnungen nicht vorhanden sind. Der Ausschluss wird getroffen, um die hochwertigen Gewerbeflächen auch zukünftig auf die gewerbliche Nutzung zu konzentrieren und den vorhandenen Gewerbebetrieben weitgehende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird in Anlehnung an die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens für die Gemeinde Rastede getroffen.<sup>1</sup> Im Einzelhandelsgutachten wird empfohlen, in den Gewerbegebieten zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente über Bebauungspläne auszuschließen, um ungewünschten Entwicklungen entgegenzutreten. Auch in anderen Gewerbe- und Industriegebieten ist die Gemeinde Rastede konsequent dieser Empfehlung nachgekommen. Mit einem Ausschluss auch im Bebauungsplan Nr. 66 wird eine Gleichbehandlung der Gewerbe- und Industriegebiete im Gemeindegebiet erzielt.

Weiterhin wird im Rahmen dieser 2. Änderung auch das Maß der baulichen Nutzung geändert. Anstelle der bisherigen Begrenzung auf 12 m wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 22 m erhöht. Die Erhöhung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Ansiedlungsvorhaben zu schaffen. Die geplante Erhöhung der Gebäudehöhe fügt sich in die spezifische Struktur des Gewerbegebietes ein und unterstützt die Akquiseziele. Das Plangebiet richtet sich insbesondere an großflächige Gewerbegebiete mit einem Flächenbedarf von mehr als einem Hektar.

Die 2. Änderung ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch. Städtebauliche Belange stehen der 2. Änderung damit nicht entgegen.

## 4.3 Belange von Natur und Landschaft

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 wird als umweltrelevante Änderung die Höhenbegrenzung der Gebäude von 12 m auf 22 m angehoben, um dem Bedarf bzw. der Struktur des Gewerbegebietes gerecht zu werden. Die weiteren Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes werden nicht verändert, so dass weder eine höhere Flächeninanspruchnahme noch die randlichen Eingrünungsmaßnahmen betroffen sind. Somit verbleibt lediglich die Veränderung des Landschaftsbildes als erhebliche Beeinträchtigung.

Aufgrund der Vorbelastungen des Gesamtraumes als zusammenhängender Gewerbegebietskomplex, der zu erhaltenden und zu ergänzenden, bedeutenden und einrahmenden Gehölzbestände (u.a. Wallhecken) und der Tatsache, dass für den Ursprungsplan bereits Kompensationsmaßnahmen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt sind, werden für die zusätzliche Höhengestaltung der Gebäudekomplexe keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

---

<sup>1</sup> CIMA: Einzelhandelsgutachten Rastede 2006



#### **4.4 Belange des Bergbaus**

Von dem Planvorhaben ist die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg, Bergrechtsamtsakte B 20077 der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Bergwerkseigentum ist ExxonMobil Production außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Deshalb weist die ExxonMobil Production daraufhin, dass diese Rechte und Pflichten bei den Planungen zu berücksichtigen sind.

Das Bergwerkseigentum steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung keinesfalls im Wege. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung dar, zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoff Bohrungen vornehmen zu dürfen. Sollte tatsächlich Kohlenwasserstoff abgebaut werden sollen, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden (Windhund-Prinzip). Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich in Bergwerkseigentum.

#### **4.5 Leitungen**

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

### **5. Inhalte der 2. Änderung**

Bei der 2. Änderung handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Im Zuge der 2. Änderung werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Rasteder Liste ausgeschlossen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird von 12 m auf 22 m erhöht.



**6. Daten zum Verfahrensablauf**

	Aufstellungsbeschluss
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Rastede, den

Bürgermeister

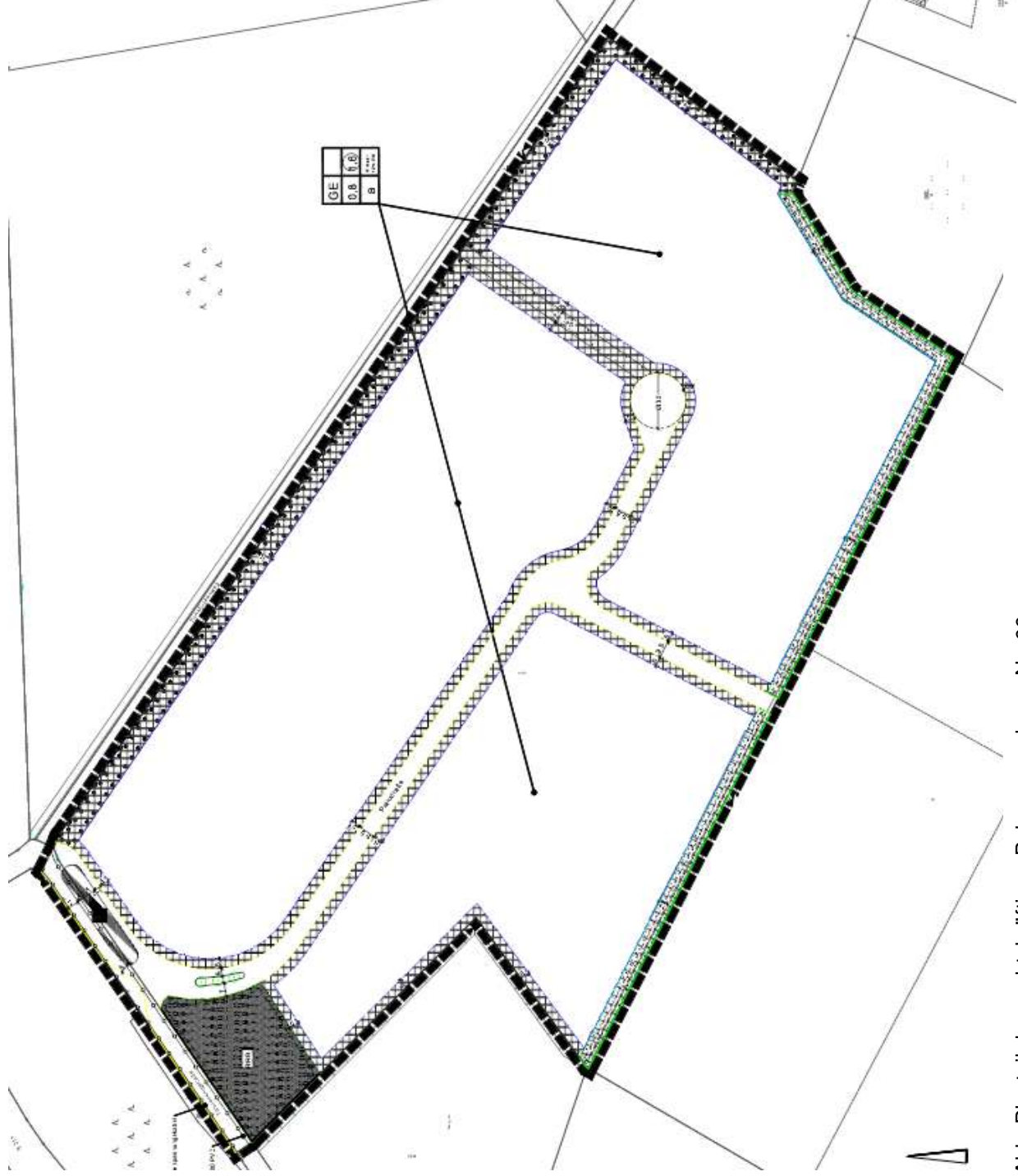


Abb: Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66

## Teil II: Umweltbericht

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. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

### 1 Einleitung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 umfasst den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 66 (rechtskräftig seit 2000) sowie 1. Änderung (2005) im Ortsteil Ipwege. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 14,22 ha. Auslöser der Änderung des Bebauungsplanes ist, dass die Höhenbegrenzung von 12 auf 22 m verändert wird. Weitere Änderungen der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes beziehen sich auf den Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen und Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die für den Umweltbericht bzw. der Eingriffsermittlung nicht relevant sind. Sonstige Festsetzungen zur Ausnutzbarkeit des Gewerbegebietes werden nicht geändert.

#### 1.1 Ziele des Umweltschutzes

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

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

*Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

- *die biologische Vielfalt,*
- *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*
- *auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst als relevante Festsetzung die Änderung der zulässigen Gebäudehöhe (von 12 auf 22 m). Somit sind weniger die abiotischen Naturhaushaltsfunktionen als die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in die Eingriffsbeurteilung einzustellen.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

*Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.*

Bei Umsetzung der Planung sind keine Neuversiegelungen von Böden oder Grundflächenbezogene Umnutzungen verbunden, so dass keine über das bisherige Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens vorliegen.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**

*Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sind als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes ist zu erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.*

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine relevanten Veränderungen.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

*Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.*

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind weder Schadstoffemissionen noch Lärmbelastungen zu erwarten.

### **Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan / Schutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in einem Raum, den der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Ammerland als Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken ausweist. Die kleinteiligen Gehölzstrukturen sind in der Landschaftseinheit Rasteder Geestrand als besonders schutzwürdig eingestuft. Den Wallhecken kommt eine vorrangige Bedeutung zu.

Der Erhalt der Wallhecken wird mit der 2. Änderung nicht verändert, es liegen keine weitergehenden Beeinträchtigungen vor.

## **1.2 Belange des besonderen Artenschutzes**

Die Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung beruht auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung von März 2010.

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

Die Verbote beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen.

Aufgrund der innerörtlichen Bestandssituation und der bereits vollständigen Bauflächenausweisung im Bebauungsplan Nr. 66 sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen auf im Plangebiet bzw. im Umfeld vorkommende, siedlungstolerante Tierarten (wie Singvögel) zu erwarten.

Für die Realisierung der Planung werden auch die festgesetzten Bestände (Erhalt der Wallhecken innerhalb der Maßnahmefläche und Anpflanzflächen) zur randlichen Eingrünung des Gebietes nicht verändert. Mit der Veränderung der maximalen Gebäudehöhe sind aber keine relevanten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wie Tötungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder zusätzliche erhebliche Störungen zu erwarten.

Somit stehen zusammenfassend artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Planung dauerhaft nicht entgegen.

## 2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes beruht auf den entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 prognostizierten bzw. bereits umgesetzten Flächennutzungen.

### 2.1 Mensch

Im Bebauungsplan Nr. 66 sind ein Gewerbegebiet mit Gebäudehöhen von 12 m, eine Verkehrsfläche und Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf Grund der landschaftlichen Eignung (Wald, Wallheckengebiet) und der Erschließung besteht im weiteren Umfeld eine Bedeutung für die Naherholung (Hillers Weg als Rad- und Wanderweg).

### 2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein rechtskräftig festgesetztes Gewerbegebiet, in dem folgende Biotoptypen gemäß dem Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie abgegrenzt werden bzw. planungsrechtlich festgesetzt sind.

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Siedlungsgehölz aus heimischen Arten	HSE	An der Nordseite des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 66 ist eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Hier sind standortgerechte und heimische Arten anzupflanzen.
Wallhecken	HWM	Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die Wallhecken erhalten und durch einen 7 m breiten Schutzsaum gesichert.
Gewerbegebiet	OGG	Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Hier dürfen 80 % der Fläche versiegelt werden. Stellflächen für PKW sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszubilden, Stellplatzanlagen sind zu begrünen (Baumpflanzungen) An den Grundstücksrändern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen standortgerechte Bäume zu pflanzen.
Weg	OVW	Auf der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist ein Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für die Gemeinde sowie für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge zulässig.

An das Plangebiet grenzt im Nordwesten der Hillers Weg an, der von einer Baumwallhecke begrenzt wird.

Die Festsetzungen zu den Flächennutzungen werden mit der 2. Änderung nicht verändert, so dass keine Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen auftreten.

### **2.3 Boden, Wasser, Klima, Luft**

Im Gewerbegebiet ist die Versiegelung von 80 % der Gewerbegebietsfläche zulässig. Auf den übrigen 20 % entstehen Nebenanlagen. Im gesamten Gebiet ist demnach von anthropogenem Auftragsboden auszugehen.

Die Festsetzungen zu der Versiegelung bzw. Flächennutzung werden nicht verändert, so dass weitergehende Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen nicht getroffen werden.

### **2.4 Landschaft**

Der Änderungsbereich wird durch die Nutzung als Gewerbegebiet bereits derzeit weitgehend bestimmt und auch im weiteren Umfeld (im Nordwesten parallel der B 211) sind Gewerbegebiete vorhanden bzw. in Planung.

Daher ist die landschaftliche Ausrichtung in diesem Landschaftsraum zum einen durch die gewerbliche Nutzung, zum anderen aber noch durch die landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzung der Kulturlandschaft im Süden und Osten geprägt. Die Festsetzung der Maßnahmefläche zum Erhalt der Wallhecken und der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche hin (Bebauungsplan Nr. 66) bewirkt einen landschaftsgerechten Siedlungsrand. Auch der Waldkomplex im nordöstlichen Anschlussgebiet markiert den Übergang zur gegliederten Kulturlandschaft.

### **2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Da in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 66 Bodendenkmale bekannt sind, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 eine Voruntersuchung von der archäologischen Denkmalpflege (Bezirksarchäologie) durchgeführt worden, die aber für die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr relevant sind.

Sonstige Kenntnisse über Kultur- oder Sachgüter – über den bereits umgesetzten Bestand an Erschließungsstraßen und Gebäuden etc. hinaus - liegen nicht vor.

## **3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Der Änderungsbereich ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt bzw. auch überwiegend bereits umgesetzt, so dass eine Gewerbenutzung auch weiterhin gegeben ist.

## **4 Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung/Eingriffsbeurteilung**

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei erfolgt gemäß § 2 (4) BauGB eine Beschränkung auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

Erhebliche Umweltauswirkungen bestehen lediglich durch die Veränderung der Höhenausnutzung. Während im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Höhe von 12 m festgesetzt ist, wird mit der 2. Änderung die maximale Höhe auf 22 m erhöht. Mit der höheren Gebäudeentwicklung ist eine weitreichendere Sichtbarkeit der Gebäude und somit eine Erhöhung der Landschaftsbildbetroffenheit gegeben, die aufgrund der Erhöhung um 10 m als erheblich eingestuft wird.

Die Eingriffsbeurteilung erfolgt anhand folgender Grundsätze.

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits weitgehend bebauten Bereich, in dem nur noch wenige Freiflächen bestehen.
- Mit der Erhöhung der Gebäude wird eine höhere Ausnutzbarkeit der Gebäude erreicht, ohne die Versiegelung der Grundfläche zu erhöhen. Somit wird der Flächenverbrauch an unverbauten, unversiegelten Flächen auf ein Mindestmaß reduziert.
- Im weiteren Umfeld bestehen weitere Gewerbegebiete bzw. sind Gewerbegebietserweiterungen im Nordwesten vorgesehen, so dass insgesamt im großräumigen Zusammenhang von einem Gewerbestandort auszugehen ist, in dem hohe, kompakte Gebäude dominieren.
- Die Bäume (Eichen) auf den zu erhaltenden Wallhecken und angrenzend weisen aufgrund des Alters und der Ausprägung eine Höhe von ca. 20 m auf. Darüber hinaus sind im weiteren Umfeld Wallhecken, Feldgehölze und Waldbestände vergleichbarer Höhe vorhanden, die den Raum gliedern und sichtbegrenzend wirken.

Unter dem Aspekt der zu erhaltenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 66 und der 1. Änderung – einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen – auch im Hinblick auf das Landschaftsbild im Rahmen der Umsetzung externer Maßnahmen– und der o.g. Ausführungen zur Vorbelastung des Raumes einerseits und des Anteils gliedernder, sichtverschattender Strukturen andererseits, werden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen angenommen.

## **5 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)**

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 ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

So wird die Gemeinde 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten.

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

## **6 Zusammenfassung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 wird als umweltrelevante Änderung die Höhenbegrenzung der Gebäude von 12 auf 22 m angehoben. Die weiteren Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes werden nicht verändert, so dass weder eine höhere Flächeninanspruchnahme noch die randlichen Eingrünungsmaßnahmen betroffen sind. Somit verbleibt lediglich die Veränderung des Landschaftsbildes als erhebliche Beeinträchtigung.



Aufgrund der Vorbelastungen des Gesamtraumes als zusammenhängender Gewerbegebietskomplex, der zu erhaltenden und zu ergänzenden, bedeutenden und einrahmenden Gehölzbestände (u.a. Wallhecken) und der Tatsache, dass für den Ursprungsplan bereits Kompensationsmaßnahmen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt sind, werden für die zusätzliche Höhenausrichtung der Gebäudekomplexe keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.



**Gemeinde Rastede**  
**Bebauungsplan Nr. 66, 2. Änderung "Schaffjückenweg"**  
**Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger**  
**Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede  07.03.2013	<p>Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist diese Planänderung sehr zu begrüßen. Zur Abrundung bitte ich lediglich um Berücksichtigung folgender Anregungen:</p> <p>Kapitel 5 der Begründung ist noch um eine Aussage zu ergänzen, ob bzw. welche Monitoringmaßnahmen mit dieser Planung beabsichtigt sind.</p> <p>Die Nummerierung des Inhaltsverzeichnisses zur Begründung sollte redaktionell überarbeitet werden.</p> <p>Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Das Kapitel 5 wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen.</p>
2	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg  04.03.2013	<p>Mit dem oben genannten Planänderungsverfahren verfolgt die Gemeinde Rastede unter anderem das Ziel, zentrenrelevanten Einzelhandel im außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Plangebiet zu beschränken.</p> <p>Die Oldenburgische IHK äußert sich zu dem Planänderungsverfahren wie folgt:</p> <p>Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2006 erstellten und vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelsgutachten für die Gemeinde Rastede. Die Oldenburgische IHK war an der Erarbeitung des Konzeptes beteiligt und befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen ausdrücklich.</p> <p>Wir haben gegen die Planänderung keine Bedenken.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	ExxonMobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover  03.01.2013	<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH &amp; Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg, Bergrechtsamtsakte B 20077 der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen wird.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Post bzw. per Fax.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Bergwerkseigentum steht einer Überplanung des Gebietes oder einer Bebauung nicht im Wege. Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung dar, zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoff Bohrungen vornehmen zu dürfen. Sollte tatsächlich Kohlenwasserstoff abgebaut werden sollen, müssten dabei die vorhandenen Bebauungen etc. beachtet werden (Windhund-Prinzip). Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich in Bergwerkseigentum. Diese Ausführungen und die nebenstehenden Aussagen werden in der Begründung ergänzt.</p>
4	Gastransport Nord GmbH An der Großen Wisch 9 26133 Oldenburg  12.02.2013	<p>Mit Ihren Schreiben vom 04.02.2013 informieren Sie uns über die Bauleitplanung der Gemeinde Rastede - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Schafjückenweg". Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Bereich des Plangebietes die Erdgas-Hochdruckleitung "Huntorf - Leuchtenburg" der Gastransport Nord GmbH befindet. Diese Erdgas-Hochdruckleitung hat einen Außendurchmesser von DN 600 und wird mit einem Druck bis 70 bar betrieben. Unmittelbar neben der Erdgas-Hochdruckleitung verläuft parallel ein Fernmeldekabel der EWE NETZ GmbH. Die Lage der Leitungen ist den EWE-Bestandsplänen zu entnehmen.</p> <p>Erdgas-Hochdruckleitungen werden zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie zum Schutz vor Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.</p> <p>Die Breite des Schutzstreifens beträgt 8 Meter (4 Meter links und 4 Meter rechts der Rohrachse). Die Hochdruckleitung sowie der Schutzstreifen sind durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Nachgang zu dem nebenstehenden Schreiben wurde telefonisch geklärt, dass die Gasleitung und das Kabel außerhalb des Bebauungsplanes liegen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die Leitung außerhalb des Geltungsbereiches liegt, sind die nebenstehenden Hinweise zur Ausführungsplanung für diese Änderung nicht von Relevanz.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Gastransport Nord GmbH	<p>Gegen die geplante Bauleitplanung der Gemeinde Rastede - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Schafjückenweg" bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die "Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen" stets berücksichtigt wird.</p> <p>Grundsätzlich gilt Folgendes:</p> <p>Arbeiten im Schutzstreifen einer Hochdruckleitung bedürfen ausdrücklich der vorherigen Zustimmung der Gastransport Nord GmbH und werden nur mit Auflagen gestattet. Deren Beachtung ist unentbehrlich, um mit Baumaßnahmen verbundene Gefahren abzuwenden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Zuwegung und der Zugang der Erdgas-Hochdruckleitung und ihren Anlagen muss auch während der Baumaßnahme gewährleistet sein.</li><li>• Das Lagern von Materialien, Gerätschaften und Aushub, das Abstellen von Containern oder Bauwagen, das Errichten von Bauwerken jeglicher Art sowie die Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern im Schutzstreifen ist nicht gestattet.</li><li>• Sollten Einrichtungen und Gebäude über Ex-Schutzzonenbereiche verfügen, ist darauf zu achten, dass die Sicherheitsbereiche nicht in den Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruckleitung ragen.</li><li>• Schachtarbeiten dürfen im Schutzstreifen stets nur in Handschachtung ausgeführt werden.</li><li>• Evtl. vorhandene Armaturen oder oberirdische Leitungsteile, wie z. B. Markierungen, Schilderpfähle und Messsäulen, sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dürfen ohne unsere Zustimmung nicht entfernt oder versetzt werden. Eine Änderung oder Wiedererrichtung nach der Baumaßnahme erfolgt zu Lasten des Verursachers.</li><li>• Der Einsatz von Baumaschinen und das Befahren mit schweren Bau- und Kettenfahrzeugen im Schutzstreifen sind nur unter Aufsicht der Gastransport Nord GmbH unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen gestattet.</li><li>• Bei Neubau, Meliorations- und Entwässerungsmaßnahmen auf den neu entstehenden Grundstücken mit Schutzstreifen sind besondere mit Gastransport Nord GmbH abgestimmte Vorsichtsmaßnahmen zu treffen. Daher ist es unbedingt erforderlich, die Gastransport Nord GmbH rechtzeitig über die geplanten Maßnahmen zu unterrichten.</li></ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die Leitung außerhalb des Geltungsbereiches liegt, sind die nebenstehenden Hinweise zur Ausführungsplanung für diese Änderung nicht von Relevanz.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Gastransport Nord GmbH	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eine Niveauänderung im Schutzstreifen ist nicht zulässig.</li><li>• Mit den Betreibern der kreuzenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Schutzstreifens der Erdgas-Hochdruckleitung ist ein Interessenabgrenzungsvertrag abzuschließen. Die Mindestabstände nach DVGW-G463 sind einzuhalten.</li><li>• Die genaue Leitungslage und Leitungstiefe im Bereich des geplanten Bauvorhabens ist an Ort und Stelle mit der Gastransport Nord GmbH zu überprüfen und zu markieren.</li><li>• Innerhalb bebauter Gebiete unterliegen Erdgas-Hochdruckleitungen alle zwei Monate eine Begehung zur Überprüfung der Leitungstrasse und alle sechs Monate eine Rohrnetzüberprüfung auf Dichtheit. Die dauerhafte Zuwegung muss gewährleistet sein.</li><li>• Spätestens 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten ist unbedingt mit der Gastransport Nord GmbH, An der großen Wisch 9, 26133 Oldenburg (Telefon 0441-361060-101) oder mit der Netztechnik (Telefon 0441-361060-241) Kontakt aufzunehmen.</li><li>• Von Kosten für Sicherungs-/Schutzmaßnahmen etc. im Bereich des Schutzstreifens der Erdgas-Hochdruckleitung ist die Gastransport Nord GmbH freizuhalten.</li></ul> <p>Erkundigungs- und Sicherungspflicht</p> <p>Jeder muss damit rechnen, dass auf öffentlichen und privaten Grundstücken Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Daher besteht im Interesse von Sicherheit und Schutz die "Erkundigungs- und Sicherungspflicht". Bauplanende und bauausführende Firmen müssen angewiesen werden, sich aktuelle Planauskunft bei der Gastransport Nord GmbH, E-Mail netz-auskunft@gtg-nord.de einzuholen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die Leitung außerhalb des Geltungsbereiches liegt, sind die nebenstehenden Hinweise zur Ausführungsplanung für diese Änderung nicht von Relevanz.
5	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 07.03.3013	<p>Wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV.</p> <p>Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist kein Planteil beigefügt. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan, in dem keine flächenbezogenen Änderungen getroffen werden. In die Begründung werden die nebenstehenden Anmerkungen aufgenommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandene Versorgungsleitung als voll erschlossen angesehen werden. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Telefon: 04488 845211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung werden die nebenstehenden Anmerkungen aufgenommen.</p> <p>Die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht möglich, da der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung werden die nebenstehenden Anmerkungen aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <b>Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung OOWV	Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Dem OOWV wird nach Satzungsbeschluss eine Ausfertigung übersandt.
<b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b>  1. Polizei Rastede, Schreiben vom 05.02.2013 2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 06.02.2013 3. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 07.02.2013 4. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 12.02.2013 5. LWK Niedersachsen, Schreiben vom 20.02.2013 6. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Leer, Schreiben vom 25.02.2013 7. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, 07.03.2013			



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1		<p>Wir erheben Einspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 Schafjückenweg.</p> <p>Ziel der Änderung des o. g. Bebauungsplans Nr. 66 soll die Anpassung der zulässigen baulichen Nutzung und der zulässigen Höhe sein.</p> <p>Aus unserer Sicht ist die geplante Änderung überflüssig und vor dem Hintergrund des bisherigen Ablaufs der Baugeschichte und den markigen Vorausankündigungen der Firma Vierol ein sowohl bautechnischer als auch politischer Skandal.</p> <p>Zur Erinnerung:</p> <p>2005 baut die Firma Vierol mit großem politischen Getöse eine 6.000 qm große Lagerhalle in ein Gewerbegebiet.</p> <p>2008 folgt die großspurige Ankündigung des Herrn Viertelhaus, dass die komplette Verwaltung der Firma Vierol nach Rastede wechseln werde (mit 120 Arbeitsplätzen und enormen Gewerbesteuerzuwächsen für die Gemeinde Rastede im Gefolge) lt. NWZ-Bericht vom 26.06.2008. Entscheidend für die Erweiterungspläne sei die Ausweisung des Industriegebietes, das einen Drei-Schicht-Betrieb ermöglicht.</p>	<p>Anlass für die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 22 m ist das Interesse eines Gewerbebetriebes eine bestehende Halle aufgrund mangelnder Freiflächen in der Höhe aufzustocken, für die zweckmäßiger Weise eine Höhe von über 12 m benötigt wird. Die Änderung ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch, da innerhalb des Gewerbegebietes bereits großvolumige Gebäudekörper vorhanden sind und das Gewerbegebiet insbesondere auf Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf ausgerichtet ist. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 war aufgeführt worden, dass das Gewerbegebiet insbesondere auf Gewerbebetriebe mit einem Flächenbedarf von 1,0 bis 2,6 Hektar zugeschnitten ist. Insofern fügen sich auch höhere Gebäudekörper in die bestehende Struktur ein und unterstützen die Ausrichtung des Gewerbegebietes auf großflächige und großvolumige Gewerbebetriebe.</p> <p>Anlass für die Änderung war zwar die konkrete Nachfrage des nebenstehend angesprochenen Unternehmens, die Änderung wird jedoch für das gesamte Plangebiet durchgeführt, weil allen im Plangebiet ansässigen Betrieben die planungsrechtliche Möglichkeit höherer Gebäudekörper eingeräumt werden soll. Zudem wird ein Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnnutzungen und eine Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens durchgeführt. Mit diesem Ausschluss der betriebsbezogenen Wohnnutzungen wird sichergestellt, dass für die bestehenden Gewerbebetriebe auch langfristige Entwicklungsperspektiven verbleiben. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist erforderlich, um einem möglichen Bedeutungsverlust der kleinteiligen Geschäftsnutzungen in der zentralen Lage von Rastede vorzubeugen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Vergangenheit erfolgten Betriebsansiedlungen und Erweiterungen sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.</p>





Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	Fortsetzung Nr. 1	<p>2009 soll unter Einsatz einer Investitionssumme von 5 Mio. Euro ein Erweiterungsbau entstehen - entgegen der Ankündigung, aber nicht im Industriegebiet, sondern im Gewerbegebiet - Kein Wort mehr von der Verwaltung!</p> <p>2012 wird dann tatsächlich der Erweiterungsbau fertig gestellt - natürlich im Gewerbegebiet - kein Drei-Schicht-Betrieb möglich.</p> <p>2013 schließlich folgt dann der vor diesem Hintergrund dreiste Antrag auf Anpassung der baulichen Nutzung und der zulässigen Höhe - das ist de facto der Antrag auf Umwidmung eines Gewerbegebietes in ein Industriegebiet. Heute 12 m Höhe, morgen 22 m Höhe, übermorgen ??? Steinhoff lässt grüßen!</p> <p>Wo sind wir hier eigentlich? Wo ist die Opposition?</p> <p>Wir fordern, dass die Gemeinde dem Herrn Viertelhaus mit deutlichen Worten zu verstehen gibt, dass er sein Dreiviertelhaus oder Viertelhochhaus in das von ihm 2008 noch für entscheidend für die Gesundheit des Mittelstandes beurteilte Industriegebiet setzt und im Übrigen nochmal nachfragt, wo denn die Verwaltung der Firma, die 120 Arbeitsplätze und die vollmundig angekündigte Gewerbesteuer bleiben!</p> <p>Wir fordern die klare Trennung von Gewerbe- und Industriegebieten in den z.Zt. gültigen Grenzen und die Zuweisung der Betriebe in die entsprechenden Gebiete nach den gültigen baurechtlichen Festlegungen. Wir fordern ein klares Bekenntnis der Politik, sich an einmal getroffene Entscheidungen und Festlegungen zu halten und sich nicht je nach wirtschaftlicher Windrichtung am Nasenring durch die Gemarkung ziehen zu lassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 22 m sowie ein Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnnutzungen und eine Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens. Die Festsetzung des Gewerbegebietes wird durch diese Änderung nicht tangiert.</p> <p>Die Firma Vierol ist bereits im Plangebiet ansässig. Geplant ist lediglich eine Erweiterung bzw. die Aufstockung einer bestehenden Halle. Eine Umsiedlung des Betriebes in ein Industriegebiet wäre unverhältnismäßig. Die übrigen Anmerkungen sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.</p> <p>Gewerbegebiete und Industriegebiete unterscheiden sich auf der Basis der §§ 8 bzw. 9 BauNVO im Wesentlichen durch die Art der dort zulässigen Nutzungen und durch das Immissionsverhalten der dort jeweils zulässigen Betriebe. Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, während Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen und zwar solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Davon unabhängig hat die Gemeinde die Möglichkeit, durch weitergehende Festsetzungen in den Bebauungsplänen z.B. zur zulässigen Gebäudehöhe, zur Grundflächenzahl, oder zur Bauweise die einzelnen Gebiete zu charakterisieren und an die unterschiedlichen Nachfragen anzupassen.</p> <p>Diese Möglichkeit hat die Gemeinde Rastede in der Vergangenheit genutzt und verschiedenste Gewerbe- und Industriegebiete in unterschiedlichen Lagequalitäten ausgewiesen. Im Rahmen der Wirtschaftsförderung ist die Gemeinde Rastede bemüht, in Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden eine Ansiedlung in einem geeigneten Gewerbe- oder Industriegebiet zu ermöglichen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
	Fortsetzung Nr. 1	Des Weiteren fordern wir zum wiederholten Male die Sperrung des Hillersweges für den motorisierten Durchgangsverkehr.	<p>Davon unabhängig zeigt sich zuweilen im Laufe des Realisierungsprozesses des Erfordernis, die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuelle Nachfrage anzupassen, ohne dabei allerdings den ursprünglichen Charakter der Gebiete in Frage zu stellen. Dieses Erfordernis hat sich auch im Vorfeld der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ergeben.</p> <p>Aufgrund dieser 2. Änderung ergibt sich kein Erfordernis, die Verkehrsführung am Hillersweg zu verändern. Sollte sich zukünftig ein entsprechender Bedarf zeigen, wird die Gemeinde reagieren.</p>

## **B e s c h l u s s v o r l a g e**

**Vorlage-Nr.: 2013/034**

freigegeben am 15.03.2013

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Frau Tabea Triebe

**Datum: 15.03.2013**

### **Bebauungsplan Nr. 93 B - Südlich Schloßpark II**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	02.04.2013	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	09.04.2013	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 02.04.2013 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 B – Südlich Schloßpark II einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29.01.2013 (s. Vorlage 2013/002) hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 08.02.2013 bis 08.03.2013 stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Landkreis Ammerland eine Stellungnahme abgegeben, wonach dieser den Wallheckenschutz innerhalb des Plangebietes als nicht ausreichend erachtet. Wie aus der Planzeichnung ersichtlich gibt es hinsichtlich des Wallheckenstreifens einen Vorschlag der Verwaltung, der von dem bisherigen Vorentwurf abweicht.

Um den Umgang mit dem nicht wenig komplexen Thema „Wallhecke“ zu erleichtern, folgt ein Exkurs über die grundsätzliche Bedeutung und den Umgang mit Wallhecken:

Wallhecken sind nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz definiert als “mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die der Einfriedigung dienen oder dienten”. Das Gesetz gibt weder einen Hinweis auf die Höhe des Wallkörpers noch auf die Dichte des Bewuchses, sondern nur auf die (ehemalige) Funktion. Unter die Definition Wallhecke fallen somit auch locker stehende Baumreihen auf stark verflachten Wällen.

### **Bedeutung der Wallhecken**

- **Hecken erhöhen die Strukturvielfalt der Landschaft.** In unserer ausgeräumten und stark überformten Agrarlandschaft stellen Hecken oft das letzte vertikale Strukturelement dar. Hecken untergliedern die Landschaft und machen sie so für das menschliche Auge besser erfassbar.

- **Hecken beeinflussen das Kleinklima.** Im Windschutz der Hecken kann man eine erhöhte Taubildung, einen höheren Niederschlag, eine höhere Bodenfeuchtigkeit und einen höheren CO<sub>2</sub>-Gehalt der Luft messen. Die Verdunstung ist stark herabgesetzt.

- **Hecken stellen dank der vielfältigen Lebensbedingungen ein Refugium für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten dar.** Die meisten hier siedelnden Arten finden in unserer Produktionslandschaft außerhalb der schützenden Hecken keine Überlebenschance.

- **Hecken beeinflussen durch ihre vernetzende Struktur das Ausbreitungsvermögen von Pflanzen und Tieren.** So orientieren sich z. B. Fledermäuse bei ihren Flügen zwischen Quartier und Jagdrevier an heckenartigen Strukturen und nehmen mitunter große Umwege in Kauf, nur um nicht über offene Flächen fliegen zu müssen (LIMPENS 1993). Auch bei der Ausbreitung von Laufkäfern oder Kleinsäugern haben Hecken eine große Bedeutung (GLÜCK & KREISEL 1986). Die Ausbreitung ornithochorer (durch Vögel verbreiteter) Gehölzarten wird durch einen intakten Heckenbestand stark gefördert. (aus: NVN; BSH - Merkblatt Nr. 62)

Um eine Wallhecke naturschutzfachlich bewerten zu können, sind die angrenzenden Nutzungen entlang des Wallheckenverlaufes zu beachten. Infolge der Aufstellung von Bebauungsplänen verändert sich die angrenzende Nutzung der Flächen zumeist von bisheriger intensiver landwirtschaftlicher Nutzung hin zu zukünftiger gärtnerischer Nutzung, sodass die Folgen der verschiedenen Nutzungen betrachtet werden müssen.

### **Naturschutzfachliche Wertigkeit von Wallhecken mit angrenzender intensiver landwirtschaftlicher Nutzung – Gefährdungen durch die Landwirtschaft**

Gefährdungsfaktoren, die sich bei einer direkten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ergeben können, tragen zur Verminderung des Heckenbestandes bei. So sind dies in besonderem Maße mangelnde oder falsche Pflegemaßnahmen (Ordnungsbedürfnis, Verkehrs-sicherung, Sommermahd, die Entfernung von Totholz, eine Beweidung bis an die Gehölze, wodurch Verbiss entsteht und die Nutzung der umliegenden Äcker bis dicht an die Hecken), wodurch der Wildkrautsaum, der mindestens vier Meter breit sein sollte, weitgehend wegfällt. Als Folge daraus kommen die Hecken auch in direkten Kontakt mit verdrifteten Bioziden und Düngemitteln. Eine naturschutzfachliche Bedeutung von Wallhecken in landwirtschaftlich genutzten Räumen ist gegeben und die oben genannten Funktionen können erfüllt werden, da gerade der Unterwuchs, die Kraut- und Strauchschicht, einheimische Arten und eine weitgehend natürliche Zusammensetzung aufweist. Des Weiteren ist die Wallhecke als wichtiges kulturhistorisches Element in der Landschaft dauerhaft erkennbar.

### ***Naturschutzfachliche Wertigkeit von Wallhecken mit angrenzender gärtnerischer Nutzung – Gefährdungen durch die Bebauung***

*Eine naturschutzfachliche Funktion der Wallhecke mit angrenzender gärtnerischer Nutzung ist ebenso gegeben wie mit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung, wenn sich diese Nutzungen nicht auf den Wallkörper beziehen und keine gärtnerische Überprägung des Wallheckenbereiches und der angrenzenden beidseitigen Wallheckenschutzstreifen stattfindet. D. h. Ablagerungen von Material auf bzw. an dem Wallkörper (z. B. Rasenschnitt, Laub, Kompost etc.), Bodenauffüllungen (bspw. durch generelle Aufhöhung des angrenzenden Geländes) oder auch Bodenabtrag vom Wall sowie nicht fachgerechte Gehölzschnittmaßnahmen oder Bepflanzungen mit nicht einheimischen Gehölzarten beeinträchtigen die Funktion einer Wallhecke negativ. Bei Bodenauffüllungen besteht u. a. die Gefahr des dauerhaften Absterbens der Gehölze auf dem Wallkörper, da ein ausreichender Sauerstoffaustausch im Wurzelraum nicht mehr gegeben ist. Bei Bodenabtrag können die Gehölze aufgrund der dann freiliegenden Wurzelansätze absterben. Des Weiteren wird das kulturhistorische Element als solches bei einer Reliefveränderung nicht mehr erkennbar sein.*

*Als Unterschied zwischen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung sowie gärtnerischer Nutzung bleibt daher festzuhalten: Bei einer landwirtschaftlichen Nutzung wird der Wallkörper mit seinem Wildkrautbewuchs nicht verändert, zudem bleibt beidseitig ein (wenn auch oftmals schmaler) Saum mit Wildkräutern erhalten. Bei einer angrenzenden gärtnerischen Nutzung wird die natürliche Begrünung des Walls und der Säume oftmals entfernt und durch entsprechende Bepflanzungen ersetzt. Diese Bepflanzungen haben aufgrund der andersartigen Strukturen und der häufig nicht einheimischen Abstammung nicht denselben naturschutzfachlichen Wert (Florenverfälschung). Heckenstrukturen weisen eine Funktion als Vernetzungselemente auf und fungieren für Pflanzen- und Tierarten als Ausbreitungs- und Wanderungswege. Dies wird durch eine gärtnerische Übernutzung und Veränderung der Saumgesellschaften erheblich negativ verändert, sodass Wallhecken durch Einbindung in ein Baugebiet kurz- bis mittelfristig an Funktion, naturschutzfachlichem Wert und kulturhistorischer Bedeutung verlieren.*

Vor diesem Hintergrund versucht die Gemeinde bei sämtlichen Bauleitplanungen, in denen sich Wallhecken innerhalb des Plangebietes befinden, diese festzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Sie geht dabei mit der Meinung des Landkreises konform, dass ein allumfassender Schutz nur in Verbindung mit baulichen Maßnahmen (Zaunanlage) gewährleistet werden kann. Um sich innerhalb eines rechtssicheren Raumes zu bewegen und den Bebauungsplan vertragsgerecht insbesondere gegenüber den zukünftigen Käufern der Grundstücke zu gestalten, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 B befindliche Wallhecke als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festzusetzen. Auf die weitere Festsetzung eines Wallheckenschutzstreifens wird im Weiteren verzichtet. Die verloren gehende Wallheckenfunktion wird im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle kompensiert, obwohl die vorhandene Wallhecke selbst nicht entfernt wird.

Bei dieser Entscheidung wurden die Vorschläge des Landkreises ausreichend berücksichtigt. Eine Festsetzung des Wallheckenschutzstreifens als öffentliche Grünfläche gemäß dem Vorschlag des Landkreises wäre aus Sicht der Gemeinde mit einer gleichzeitigen Einzäunung des Wallheckenschutzstreifens gegenüber dem angrenzenden Grundstück verbunden. Dies brächte neben einer optischen Beeinträchtigung des Bereiches durch einen Zaunbau auch finanzielle Aspekte für die Gemeinde mit sich (es gehen ca. 15 % der Baulandfläche verloren), die berücksichtigt werden müssen. Mit einer Umsetzung der Forderung des Landkreises wären darüber hinaus Kosten für den Zaunbau und die Pflegemaßnahmen verbunden.

Weiterhin haben die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und der Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen Stellungnahmen zur Erschließung des Plangebietes abgegeben.

Eine Änderung des Erschließungssystems hat sich außerhalb der frühzeitigen Beteiligung aufgrund einer räumlichen Anpassung des Plangebietes wegen veränderter Grundstückseigentumsverhältnisse ergeben, sodass die Stichstraße ausgehend von der Buchenstraße im Entwurf ca.

20 m kürzer als im Vorentwurf geplant werden kann. Die Erschließungsplanung (s. Vorlage 2013/030) wird parallel zur Auslegung durchgeführt werden, um bei Satzungsbeschluss ein schlüssiges Erschließungssystem zugrunde zu legen.

Die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Aufgrund datenschutzrechtlicher Hinweise werden zukünftig, ohne dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht, die Stellungnahmen der Einwohner anonymisiert dargestellt. Die Ratsmitglieder erhalten eine entsprechende Übersicht gesondert zugestellt.

Nunmehr kann die öffentliche Auslegung beschlossen werden. Nähere Erläuterungen werden hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann & Mosebach gegeben.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

#### **Anlagen:**

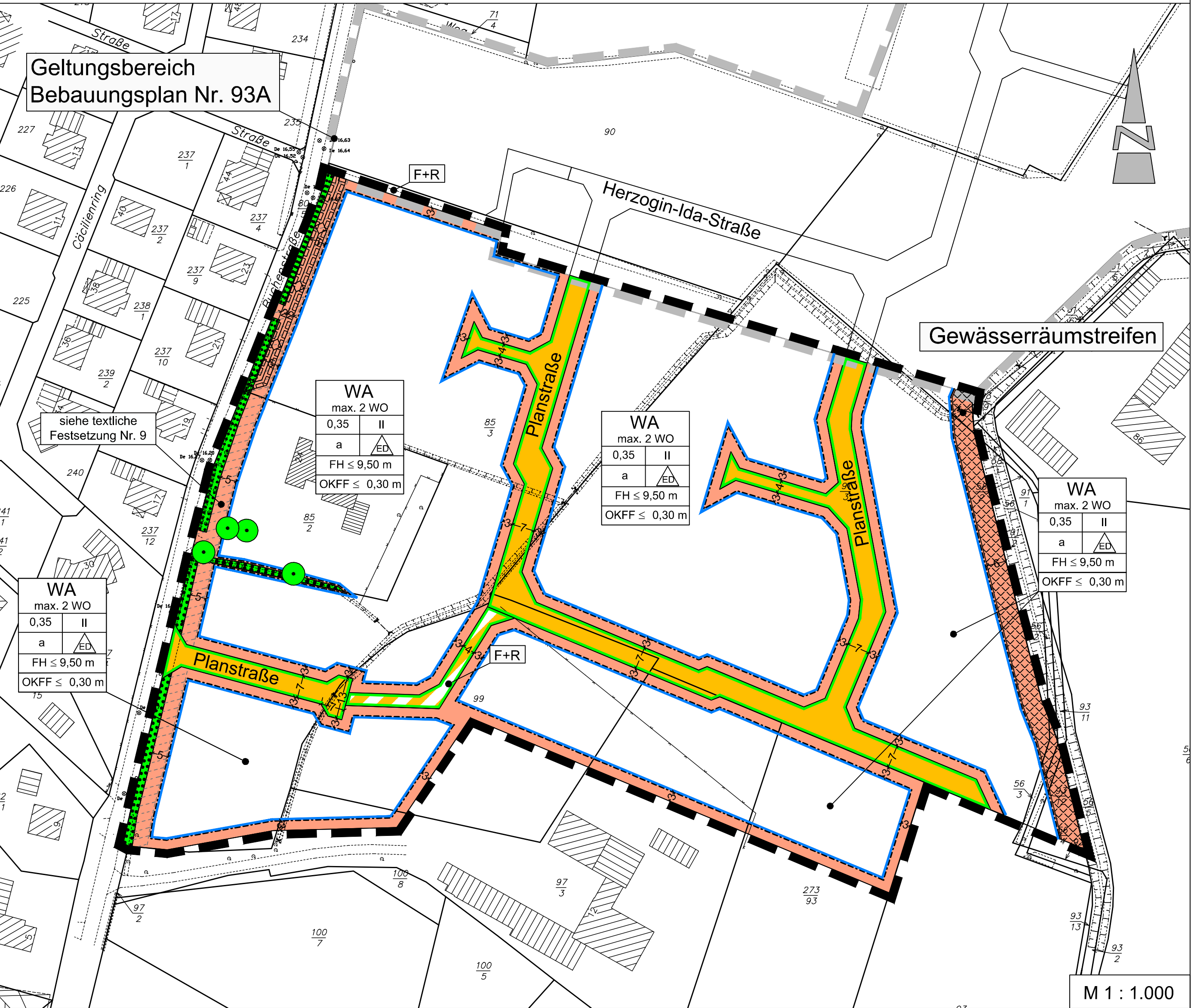
1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltbericht
4. Abwägungsvorschlag



# Gemeinde Rastede

## Bebauungsplan Nr. 93B "Südlich Schloßpark"

### mit örtlichen Bauvorschriften



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO nur bis zu 30 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: a) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante  
b) Oberkante Fertigfußboden: Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von max. 25,00 m zu errichten. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Dies gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume.
- Auf den besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Buchenstraße sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig (Maßnahmenflächen).
- Die entlang der Buchenstraße festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie festgesetzten Maßnahmenflächen, dürfen für die Anlage von Zufahrten in einer Breite von 5,00 m je Grundstück durchbrochen bzw. überquert werden.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.

**NACHRICHTLICHE HINWEISE**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle- ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 93B befinden sich mehrere Baudenkmale („Hirschor“, „Schlosspark“ und das Gebäude „Buchenstraße Nr. 8“). Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft entlang der Buchenstraße eine Versorgungsleitung (DN 100) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Der 4 m breite Schutzstreifen zu dieser Leitung darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke- außer in Kreuzungs- bereichen überbaut und nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Leitung sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Der innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Gewässerräumstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung ("Hülsbäke") ist gemäß den Bestimmungen des Entwässerungsverbandes Jade von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Einzäunung freizuhalten.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem des Bebauungs- planes Nr. 93B "Südlich Schloßpark".
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von  $\geq 20^\circ$  zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dachrker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- Gemäß § 84 (3) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

**PRÄAMBEL UND AUFSTELLUNG**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 93B "Südlich Schloßpark", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rastede, den .....

.....  
Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

**PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2011

Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rastede, den.....

.....  
Dipl. Ing. Alfred Menger  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

.....  
(Unterschrift)

.....  
Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93B "Südlich Schloßpark" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, .....  
.....  
Bürgermeister

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93B "Südlich Schloßpark" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Rastede, .....  
.....  
Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93B "Südlich Schloßpark" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93B mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, .....  
.....  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 93B "Südlich Schloßpark" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede, .....  
.....  
Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 93B "Südlich Schloßpark" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Rastede, .....  
.....  
Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 93B "Südlich Schloßpark" mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, .....  
.....  
Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNG**

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 93B "Südlich Schloßpark" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, .....  
.....  
Bürgermeister

**PLANZUSAMMENFASSUNG**

Anlage 1 zu Vorlage 2013/034

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**0,35** zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH  $\leq$  9,50 m** Firsthöhe als Höchstmaß

**OKFF  $\leq$  0,30 m** Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baugrenzen**

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**a** abweichende Bauweise (a)  
Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

**F+R** öffentliche Straßenverkehrsfläche

**Grün** Straßenbegrenzungslinie

**F+R** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

**W** unterirdisch, hier: Wasserleitungen

**6. Grünflächen**

**Grün** private Grünfläche

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**Grün** Erhaltung von Einzelbäumen

**Grün** Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

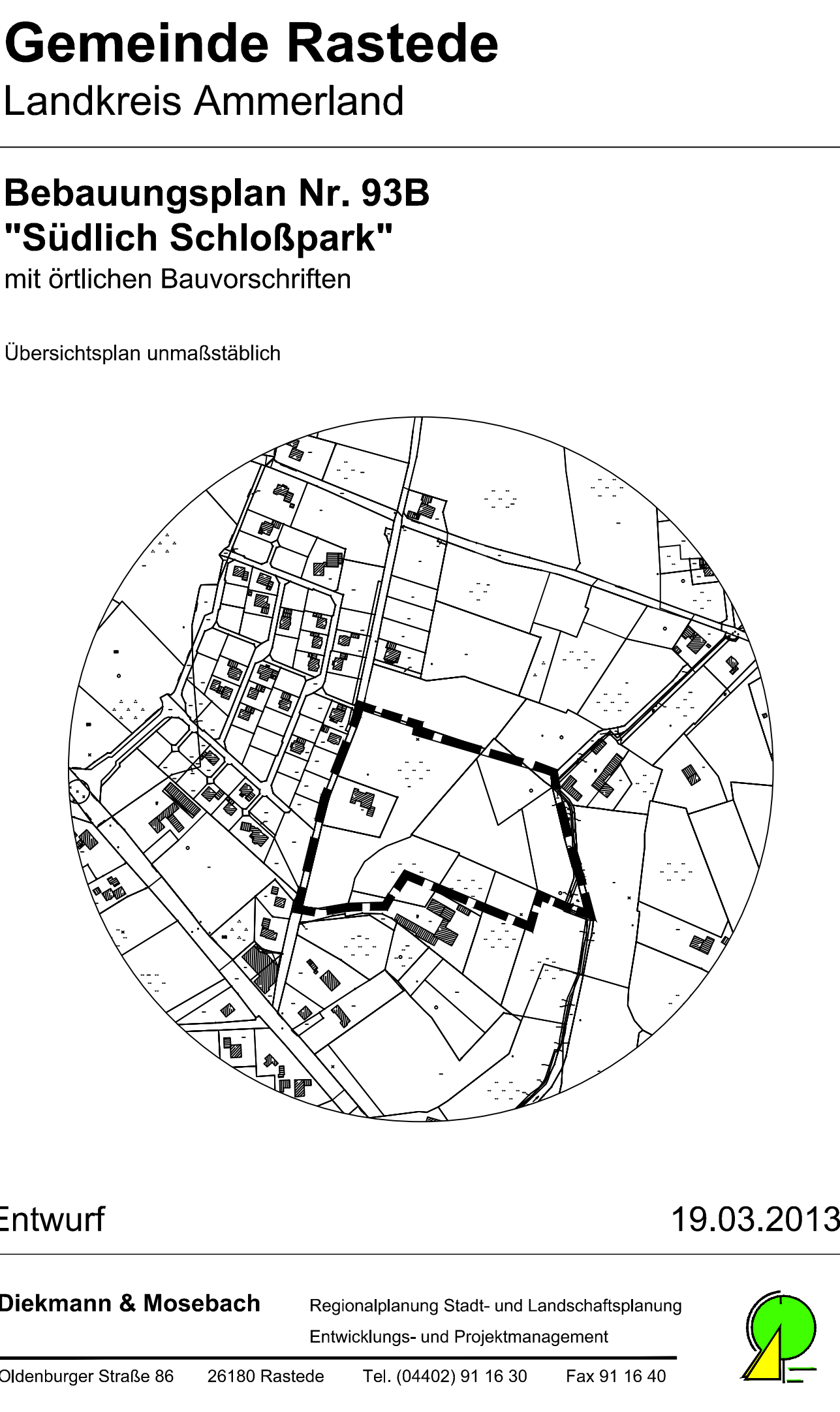
**8. Sonstige Planzeichen**

**Grün** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**Grün** Gewässerräumstreifen

**Grün** nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind

**Grün** mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche





# GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



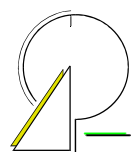
## Bebauungsplan Nr. 93B „Südlich Schloßpark“

mit örtlichen Bauvorschriften

### Begründung (Teil I)

Entwurf

19.03.2013





# INHALTSÜBERSICHT

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Verkehrslärmimmissionen	4
4.2.2	Geruchsimmissionen	4
4.2.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altablagerungen	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
5.5	Verkehrsflächen	8
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	8
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	9
5.6	Hauptversorgungsleitungen	9
5.7	Private Grünflächen	9
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.9	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>10</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland die Wohnnutzung südlich des Loyer Wegs auszuweiten und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 93B „Südlich Schloßpark“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Die ca. 4,0 ha große, derzeit landwirtschaftlich genutzte Entwicklungsfläche befindet sich östlich der Buchenstraße und schließt südlich an den ersten Bauabschnitt der mit der 51. Flächennutzungsplanung (2012) planungsrechtlich vorbereiteten Wohnbaufläche im Bereich des Loyer Wegs an. Die Gebietsentwicklung für den ersten Bauabschnitt erfolgte parallel zur vorgenannten Flächennutzungsplanänderung über die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 93A. Innerhalb dieses Gebietes stehen bereits keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Aufgrund der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet soll nun der hieran südlich angrenzende Bereich für die Bereitstellung weiterer Baugrundstücke in Anspruch genommen werden. Die städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens wurde im Zuge der bereits rechtswirksamen 51. Flächennutzungsplanänderung über entsprechende Bedarfsberechnungen nachgewiesen. Gemäß der hier zudem durchgeführten, erneuten Eignungsüberprüfung von im Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus festgehaltenen potentiellen Wohnbauflächen sowie von möglichen Entwicklungsflächen im innerörtlichen Bereich stehen der Gemeinde derzeit keine adäquaten Alternativstandorte für die Weiterentwicklung der Wohnnutzung im Hauptort Rastede zur Verfügung. Die 51. Flächennutzungsplanänderung wurde am 29.11.2012 vom Landkreis Ammerland genehmigt.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 93B besteht somit darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des zweiten Bauabschnittes des Wohngebietes „Südlich Schloßpark“ zu schaffen, über das sich ca. 45 weitere Baugrundstücke realisieren lassen. Für dieses Grundstückskontingent sind bereits zahlreiche Interessenten bei der Gemeinde Rastede vorgemerkt, wodurch ein entsprechender Siedlungsbedarf und somit das städtebauliche Erfordernis nach § 1 (3) BauGB für das Planvorhaben gegeben ist. Städtebauliches Entwicklungsziel ist dabei die verträgliche Abrundung des bestehenden Siedlungsansatzes.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel werden im Bebauungsplan Nr. 93B allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem an die angrenzenden Strukturen orientierten Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35, zwei Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe: 9,50 m) festgesetzt. Zur Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung sind im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung werden zudem örtliche Bauvorschriften formuliert. Zur verträglichen Einbindung des Wohngebietes in die umliegenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen werden im Plangebiet vorhandene Gehölzstrukturen (Wallhecken, ortsbildprägende Einzelbäume) zum Erhalt festgesetzt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Übereinstimmung mit dem zu dieser Bauleitplanung vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt der östlich des Plangebietes verlaufenden „Hülsbäke“ zugeleitet. Die Hauptschließung des Plangebietes erfolgt über interne Erschließungsstraßen, die in nördliche Richtung an den Loyer Weg angebunden sind.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 93B umfassend beschrieben und bewertet. Für die unver-

meidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind im Rahmen des Planvorhabens Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen (vgl. Kap. 4.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 93B wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 4,0 ha große Fläche südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93A und östlich der Buchenstraße. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet - südlich des Schloßparkes gelegen - wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Im westlichen Bereich, entlang der Buchenstraße befindet sich ein Wohngebäude (Buchenstraße Nr. 24). Ferner ist die Entwicklungsfläche von verschiedenen Gehölzstrukturen in Form von Wallhecken, Strauchhecken und Einzelbäumen bestanden.

Das städtebauliche Umfeld ist vornehmlich durch eine Wohnnutzung mit Einzel- und Doppelhäusern westlich der Buchenstraße geprägt, die sich auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E entwickelt hat. Der nördlich angrenzende Bereich wird derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich (Acker, Grünland) genutzt. Über den bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 93 A wird der Bereich derzeit ebenfalls für eine Wohnnutzung erschlossen. Südwestlich des Plangebietes, entlang der Oldenburger Straße, befinden sich gemischt genutzte Strukturen (Pflanzenhandel, Büronutzung, Baumschule/ Gärtnerei, Fahrradhandel, Wohnnutzungen). Südöstlich und im Anschluss an die östlich verlaufende Hülsbäke (Gewässer II. Ordnung) schließt der freie Landschaftsraum mit vereinzelt Wohngebäuden an.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93B einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung 2012) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Ort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebots an Wohnbauflächen im Mittelzentrum Rastede wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Die Gemeinde Rastede hat hiernach als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Wohnbauflächenangebot Sorge zu tragen. Für das Plangebiet selbst werden im RROP verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereiches als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft wird die Fläche ferner als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die bedarfsgerechte Ausweisung von weiteren Baugrundstücken angrenzend an den bereits vorhandenen Siedlungsansatz vor. Angesichts der deutlichen Vorprägung des Bereiches werden die für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze nur in geringfügigem Maße berührt. Der Bedeutung des Areals für Natur und Landschaft wird im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung ferner mit dem Erhalt von im Planbereich befindlichen Wallheckenstrukturen und ortsbildprägenden Einzelbäumen Rechnung getragen. Die Nähe der geplanten Siedlungsfläche zum angrenzenden Schloßpark sowie zu den mittelzentralen Einrichtungen der Gemeinde Rastede bieten optimale Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes in der Gemeinde Rastede.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gelten die Bestimmungen der 33. und der 51. Flächennutzungsplanänderung, die den Bereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO darstellen. Der Bebauungsplan wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Für das westlich der Buchenstraße angrenzende Baugebiet gelten die Bestimmungen der Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E. Die unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücksflächen werden derzeit über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93A entwickelt. In den vorgenannten Bebauungsplänen werden überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) zur Realisierung einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Zur Wahrung ortstypischer Gestaltungsmerkmale von Gebäuden werden örtliche Bauvorschriften formuliert. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93B werden die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne berücksichtigt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 93B bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so um-

fassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen.

Über die im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Maßnahmen (u. a. Erhalt von Wallhecken und Einzelbäumen) kann im Plangebiet nur ein Teilausgleich erzielt werden. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über den externen Ausgleich zu regeln. Die Gemeinde wird die zur vollständigen Kompensation erforderlichen Ausgleichsflächen mit den hier durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im gemeindeeigenen Flächenpool umsetzen und nachweisen. Die Kompensation der beeinträchtigten Wallhecken erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan).

## **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

### **4.2.1 Verkehrslärmimmissionen**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Oldenburger Straße K 131 und des Loyer Wegs. Aufgrund des von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden und zu erwartenden Verkehrslärms können sich Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung ergeben. Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durch das Ingenieurbüro TED GmbH, Bremerhaven vorgenommen<sup>1</sup>. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) entsprechend dem vorgesehenen Nutzungszweck berücksichtigt.

Das Gutachten zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Eine Konfliktsituation im Hinblick auf den Verkehrslärm ist somit nicht gegeben.

### **4.2.2 Geruchsimmissionen**

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Demgegenüber sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohner des Wohngebietes sicher-

---

<sup>1</sup> TECHNOLOGIE ENTWICKLUNGEN & DIENSTLEISTUNGEN GMBH (TED GMBH): Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 93B „Südlich Schlosspark“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 12. März 2013.

zustellen. Folglich sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsimmissionen zu betrachten.

Für den Planbereich wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)<sup>2</sup> vorgenommen. Auf Grundlage von Bestandsdaten (Berücksichtigung von sieben tierhaltenden Betriebsstellen sowie einer Hobbytierhaltung) hat die Landwirtschaftskammer eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Zur Beurteilung wurden die Grenzwerte der GIRL in der derzeit gültigen Fassung herangezogen, die für allgemeine Wohngebiete (WA) einen Wert von 1 GE/m<sup>3</sup> in 10 % der Jahresstunden vorsieht (vgl. Tab. 1 der GIRL).

Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 93B bei Werten von 2 bis 3 % der Jahresstunden und somit deutlich unter dem maßgeblichen Grenzwert von 10 %. Folglich ist das Plangebiet uneingeschränkt für den vorgesehenen Nutzungszweck geeignet.

#### **4.2.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Die Oberflächenentwässerung erfolgt künftig entsprechend den Inhalten des durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede erstellten Oberflächenentwässerungskonzeptes<sup>3</sup>. Hiernach wird das auf den künftig versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen auftretende Niederschlagswasser über das noch zu erweiternde Regenwasserkanalnetz in ein Regenrückhaltebecken geleitet und hierüber gedrosselt der „Hülsbäke“ zugeführt. Der Standort des Regenrückhaltebeckens unmittelbar südlich des Loyer Wegs wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 93A planungsrechtlich gesichert. Über die vorgenannten Regelungen wird für das Plangebiet und die hieran angrenzenden Wohnnutzungen eine konfliktfreie Oberflächenentwässerung sichergestellt.

Östlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer II. Ordnung („Hülsbäke“). Zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Hülsbäke ist entlang des Gewässers ein Räumstreifen in einer Breite von 6,00 m gemäß den Bestimmungen des Entwässerungsverbandes Jade von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Einzäunung freizuhalten.

#### **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 93B befinden sich Baudenkmale. Hierbei handelt es sich um eine alte Toranlage aus dem Jahr 1871 (sog. „Hirschtor“), welches den Eingangsbereich zum westlich des Plangebietes gelegenen Schloßpark darstellt. Der Schloßpark selbst ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 (3) NDSchG. Ein weiteres Baudenkmal (Einzeldenkmal) befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m südwestlich des Plangebietes an der Buchenstraße Nr. 8. Hierbei handelt es sich um ein Fachwerkgebäude (sog. Rauchhaus) aus dem Jahr 1842. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gemäß § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen sind so zu gestalten sind,

<sup>2</sup> LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Rastede, geplante Wohngebietserweiterung südlich des Schlossparks, Oldenburg, 14.06.2011

<sup>3</sup> INGENIEURBÜRO BÖRJES GMBH & CO. KG: BBPl.-Gebiet Nr. 93 Südlich Schlosspark (Flächennutzungsplanänderung), Westerstede, 28.06.2012

dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die vorgenannten Baudenkmale sind bereits durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die Oldenburger Straße (K 131) deutlich vorgeprägt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 93B vorgesehenen Wohnnutzungen liegen ferner in ausreichender Entfernung zu den denkmalgeschützten Objekten (Entfernung zum „Hirschtor“ ca. 700 m, zum Schloßpark ca. 550 m, zum Fachwerkhaus im Süden ca. 60 m), so dass eine Beeinträchtigung der o. g. Baudenkmale und dessen Schutzbereiche nicht vorliegt.

Aufgrund der im Umfeld des Plangebietes bekannten Bodenfundstellen wurde im Verfahren zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 93A seitens des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege die Durchführung von archäologischen Untersuchungen (Prospektionen) im Vorfeld der Erschließungsarbeiten eingefordert. Diese wurden im Zeitraum vom 16.01.2013 bis zum 18.01.2013 durchgeführt. Gemäß dem Untersuchungsbericht zu dieser Untersuchung wurden hierbei keine relevanten archäologischen Funde geborgen. Darüber hinausgehende Prospektionen wurden seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde nicht eingefordert.

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“ Des Weiteren bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93B gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

#### **4.4 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93B „Südlich Schloßpark“ werden entsprechend der angestrebten Siedlungserweiterung allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 45 weiteren Baugrundstücken zur Realisierung einer ortstypischen Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen, wodurch dem aktuellen Siedlungsbedarf im Ort Rastede zeitnah Rechnung getragen werden soll.

Auf Grund der sensiblen Ortsrandlage des Plangebietes und der Erschließungssituation durch die vorhandenen Wohngebiete sind Nutzungen, die sich z. B. durch ein hohes Verkehrsaufkommen oder durch andere Störeffekte (Lärm, Licht, Geruch usw.) negativ auf die geplante Wohnnutzung auswirken könnten, auszuschließen. Dementsprechend sind die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die Bestimmungen für die an das Plangebiet angrenzenden Baugebiete (Bebauungspläne Nr. 79A – Nr. 79E, Nr. 93A) wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,35 festgesetzt. Hierdurch ergibt sich ein auf die umliegenden Nutzungen abgestimmtes Maß der baulichen Nutzung. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO nur bis zu 30 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) wird in Übereinstimmung mit der ortsüblichen bzw. vorhandenen Bauhöhe eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur weitergehenden Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen erfolgt ergänzend hierzu die Festsetzung einer zulässigen Firsthöhe (FH). Unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsstrukturen wird für die geplanten allgemeinen Wohngebiete eine maximal zulässige Firsthöhe von  $\leq 9,50$  m festgelegt. Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93B definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die obere Firstkante. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens beträgt maximal 0,30 m, um im Plangebiet etwa gleiche Sockelhöhen der Gebäude zu erzielen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Ebenfalls in Anlehnung an die umliegenden Strukturen gilt für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind hier als Einzel- oder Doppelhäuser mit Gebäudelängen bis zu 25,00 m zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbau-



ordnung einzuhalten sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes ausschließlich ortstypische Gebäudeformen entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Diese halten einheitlich einen Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen ein. Entlang der Buchenstraße werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m zu den hier befindlichen Wallhecken festgesetzt. Innerhalb der im Osten festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden die Baugrenzen unter Berücksichtigung eines 6,00 m breiten Räumstreifens zur künftigen Unterhaltung der angrenzenden „Hülsbäke“ festgelegt. Über die vorgenannten Regelungen wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die vorgesehene Wohnnutzung geschaffen.

#### **5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte bedarf es des Weiteren der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. Zur Sicherung des ländlichen Siedlungscharakters werden im Plangebiet maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB zugelassen. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

#### **5.5 Verkehrsflächen**

##### **5.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über interne Erschließungsstraßen (Planstraßen), die im Norden über die Verkehrswege des ersten Bauabschnitts des Wohngebietes „Südlich Schloßpark“ (Bebauungsplan Nr. 93A) an den Loyer Weg angebunden sind. Vereinzelte Baugrundstücke im Südwesten werden über eine Stichstraße an die Buchenstraße angeschlossen. Diese mündet in eine Wendeanlage, die eine Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge künftig gewährleistet. Eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt hierzu im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Planstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit einer Gesamtbreite von 7,00 m bzw. 4,00 m festgesetzt. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin künftig alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können, die im Zuge der Erschließungsplanung konkret festgelegt werden.

Gemäß der durch das Ingenieurbüro Schwerdhelm & Tjardes, Schortens zum Plangebiet der 51. Flächennutzungsplanänderung erstellten Verkehrsuntersuchung (Stand: August 2011) ergibt sich durch die Entwicklung des Gesamtareals „Südlich Schloßpark“ unter Berücksichtigung der in der Untersuchung formulierten Empfehlungen zum Ausbau des Loyer Wegs, der Parkstraße und des K 131/ Parkstraße künftig keine Überlastung der im Planbereich verlaufenden Gemeindestraßen. Über die an das Plangebiet angrenzende Buchenstraße werden entsprechend den o. g. Ausführungen künftig nur wenige Baugrundstücke erschlossen. Die Buchenstraße bleibt weiterhin Sackgasse. Das Verkehrsaufkommen wird sich hier demnach nicht wesentlich erhöhen. Ein Ausbau der Buchenstraße sowie Ausbaumaßnahmen oder verkehrslenkende Maßnahmen im Einmündungsbereich der Buchenstraße in die K 131 sind in Übereinstimmung mit der o. g. Verkehrsuntersuchung nicht erforderlich. Den Anforderungen an eine ordnungsgemäße und verkehrssichere Erschließung des geplanten Wohngebietes wird im Rahmen dieser Bauleitplanung folglich ausreichend Rechnung getragen.

### **5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, ein für den Fuß- und Radverkehr durchlässiges Wohnquartier zu schaffen. Entsprechend ist im Südwesten die Anlage eines Fuß- und Radweges vorgesehen, über den die Planstraße im zentralen Bereich mit der Wendeanlage im Südwesten verbunden wird. Über die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 4,00 m wird der Weg im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

### **5.6 Hauptversorgungsleitungen**

Die im Plangebiet im nordwestlichen Bereich verlaufende Wasserversorgungsleitung (DN 100) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) wird als unterirdische Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt.

Der im Bebauungsplan als Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzte Schutzstreifen zu dieser Leitung darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in Kreuzungsbereichen überbaut und nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Leitung sind frühzeitig mit dem OOWV abzustimmen.

### **5.7 Private Grünflächen**

Die entlang der Buchenstraße befindlichen Wallhecken sowie weitere Gehölzstrukturen auf dem Grundstück des Wohngebäudes an der Buchenstraße (Buchenstraße Nr. 24) sollen aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion erhalten werden. Die betreffenden Bereiche werden im Bebauungsplan Nr. 93B entsprechend als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Erhaltungsfläche festgesetzt (vgl. Kap. 5.9).

Die entlang der Buchenstraße festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie festgesetzten Maßnahmenflächen zum Schutz der angrenzenden Wallhecken, dürfen für die Anlage von Zufahrten in einer Breite von 5,00 m je Grundstück durchbrochen bzw. überquert werden.

### **5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet verlaufen entlang der Buchenstraße gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren sind entsprechend die Belange des Wallheckenschutzes zu beachten.

Folglich werden die an die Wallheckenabschnitte angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des geplanten Wohngebietes auf einer Breite von 5,00 m Flächen überlagernd als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Maßnahmenflächen sind zum Schutz der Wallhecken Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Zur Erschließung der an der Buchenstraße gelegenen Grundstücksflächen dürfen die Wallhecken und Maßnahmenflächen zum Schutz der Wallhecken für die Anlage von Zufahrten in einer Breite von 5,00 m je Grundstück durchbrochen werden.

## **5.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Neben den Wallhecken, befinden sich im Bereich des bestehenden Wohngebäudes an der Buchenstraße (Buchenstraße Nr. 24) weitere Ortsbildprägende Gehölzbestände, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erhalten werden sollen (Einzelbaumbestände, Baum-Strauchhecke).

Die betreffenden Bereiche werden entsprechend gemäß § 9 (1) Nr. 25b) BauGB planungsrechtlich gesichert. Der vorhandene Gehölzbestand ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Dies gilt entsprechend für die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume.

Über die vorgenannten, im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Maßnahmen werden gleichzeitig die mit der Realisierung des Planvorhabens verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft teilweise kompensiert. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über externe Maßnahmen auf gemeindeeigenen Ersatzflächen zu decken (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 93B).

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bedingt durch die sensible Ortsrandlage im Übergangsbereich zum Ortsteil Hankhausen ist es notwendig, die bauliche Gestaltung der künftigen Siedlung dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in den ländlich geprägten Siedlungsraum einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 93B wird deshalb in Anlehnung an die Bestimmungen der angrenzenden Baugebiete festgelegt, dass im Plangebiet die Gebäude mit einer Mindestdachneigung von  $\geq 20^\circ$  zu errichten sind, wobei dieses nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden gilt. Für den Siedlungsraum untypische Formgebungen (z. B. Flachdächer) werden auf diese Weise vermieden. Dachformen mit größeren Neigungswinkeln zur besseren energetischen Nutzung von Solaranlagen können uneingeschränkt realisiert werden.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden im Geltungsbereich ferner oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) gem. § 84 (3) Nr. 4 NBauO ausgeschlossen.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über interne Erschließungsstraßen (Planstraßen), die im Norden an den Loyer Weg und im Südwesten an die Buchenstraße angebunden sind.

- **ÖPNV**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Hankhausen Buchenstraße“. Die Haltestelle wird durch die Linien 340 und 342 bedient. Durch die Linie 340 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Jaderberg. Die Linie 342 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Des Weiteren wird die Bushaltestelle durch die NachtEule (N 31 Oldenburg - Rastede - Wiefelstede - Tange) angefahren.

Gemäß der vom Landkreis Ammerland erstellten Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung“ liegt der Planbereich innerhalb des „1000m-Radius zur Ortsmitte“. Hierbei handelt es sich nicht um die eigentliche Ortsmitte der Gemeinde Rastede, sondern um den Knotenpunkt Oldenburger Straße/ Borbecker Weg/ Cäcilienring. In einem 1000 m-Radius ausgehend von diesem Punkt wird aus Sicht des ÖPNV von einer gewissen Zentralität ausgegangen, der für die weiteren Siedlungsentwicklung optimal geeignet ist.

Gemäß der vorgenannten Arbeitshilfe für die Bauleitplanung liegt das Plangebiet außerdem innerhalb 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie. Das Plangebiet ist somit optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Gemäß dem vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über das noch zu erweiternde Regenwasserkanalnetz einem Regenrückhaltebecken und hierüber gedrosselt der „Hülsbäke“ zugeleitet.

Der Standort des noch anzulegenden Regenrückhaltebeckens wurde im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 93A planungsrechtlich gesichert.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

# GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



## Bebauungsplan Nr. 93B „Südlich Schloßpark“

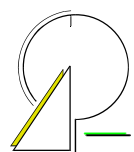
### UMWELTBERICHT (Teil II)

Entwurf

19.03.2013

**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	3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	3
<b>3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>4</b>
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	4
3.1.1 Schutzgut Mensch	5
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	6
3.1.3 Schutzgut Tiere	11
3.1.4 Schutzgut Boden	13
3.1.5 Schutzgut Wasser	14
3.1.6 Schutzgut Klima und Luft	15
3.1.7 Schutzgut Landschaft	16
3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
3.1.9 Wechselwirkungen	18
3.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	18
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	19
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	19
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante	19
3.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich und Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen	20
3.3.1 Bilanzierung	20
3.3.2 Schutzgut Mensch	22
3.3.3 Schutzgut Pflanzen	23
3.3.4 Schutzgut Tiere	24
3.3.5 Schutzgut Boden	25
3.3.6 Schutzgut Wasser	25
3.3.7 Schutzgut Klima / Luft	26
3.3.8 Schutzgut Landschaft	26
3.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
3.4.1 Standort	27
3.4.2 Planinhalt	27
<b>4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>28</b>
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	28
4.1.1 Analysemethoden und -modelle	28
4.1.2 Fachgutachten	28



4.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	28
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	28
<b>5.0</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>29</b>
<b>6.0</b>	<b>LITERATUR</b>	<b>30</b>
	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>1</b>
	Rechtsgrundlagen	1
	Verfahrensübersicht	1
	Aufstellungsbeschluss	1
	Beteiligung der Öffentlichkeit	1
	Öffentliche Auslegung	1
	Satzungsbeschluss	2
	Planverfasser	2

## **ANLAGEN**

- Karte 1: Bestand Biotoptypen**  
**Anlage 1: Faunistischer Fachbeitrag**

## 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 angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland die Wohnnutzung südlich des Loyer Wegs auszuweiten und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 93B „Südlich Schloßpark“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 4,0 ha große Fläche südlich des Loyer Wegs und östlich der Buchenstraße. 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. 93B, 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. 4,0 ha. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Straßenverkehrsflächen, Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ein in Teilbereichen unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 36.090 m <sup>2</sup>
davon Gewässerräumstreifen	ca. 860 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 3.520 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	ca. 260 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 530 m <sup>2</sup>
davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 530 m <sup>2</sup>

Durch die im Bebauungsplan Nr. 93B vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO im Bereich der allg. Wohngebiete; Straßenverkehrsflächen) können im Planungsraum bis zu ca. 1,9 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 3.3.1 „Bilanzierung“ im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 93B).

### 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. 93B umfassend darge-

stellt (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 Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Eichenmischwälder mittlerer Standorte, Weiden-Auwälder, nährstoffarme Seen und Weiher sowie nährstoffarme Feuchtwiesen genannt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig gelten bodensaure Buchenwälder, Birken-Bruchwälder, Bäche sowie nährstoffreiches Feuchtgrünland. Schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Äcker.

## **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 2 (von 4 möglichen Wertstufen) als mäßig eingeschränkt dargestellt (Karte 7 – Lebensraumkomplexe und Biotoptypen). Als ein charakteristisches Merkmal des Landschaftsbildes wird ein kleinstrukturiertes Grünland-Acker-Baumschul-Mischnutzungsareal aufgeführt (Karte 8 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – gegenwärtiger Zustand). Das Plangebiet und seine Umgebung gehören zu einem Wallheckengebiet mit gut ausgeprägten Wallheckenstrukturen (Karte 9 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit).

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

Das vorherrschende Klima wird zu einem Freilandklima mit dichtem Netz an Kleinstrukturen gezählt (Karte 15 – Luft und Klima).

Der Geltungsbereich und seine Umgebung gehören zu einem Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken (Karte 16 – Entwicklungsziele und Maßnahmen).

## 2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93B befinden sich nach § 22 (3) geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken).

Ferner befinden sich im Plangebiet Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie. Diese Arten sind im Gebiet der zu erwartenden Auswirkungen zu erfassen und zu bewerten, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorliegen.

Nördlich des Loyer Weges bzw. östlich der Emsoldstraße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet WST-Nr. 78 „Rasteder Geestrand“. Im nördlichen Nahbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet WST-Nr. 57 „Schlosspark, Park Hagen“. Ferner existiert im nordöstlichen Nahbereich das FFH-Gebiet Eichenbruch, Ellernbusch (EU-Kennzahl: 2715-331). Aufgrund der geplanten Wohnnutzung in Verbindung mit den heute existierenden Vorbelastungen durch u. a. die vorhandene Bebauung entlang der Emsoldstraße und des Loyer Weges sind keine erheblichen Auswirkungen auf das genannte FFH-Gebiet zu erwarten. Durch das geplante Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 93A können Veränderungen der hydrologischen Verhältnisse der Hülsbäke ebenfalls ausgeschlossen werden. Laut Aussage des Gutachters werden Feststoffe, die über die Regenwasser-Kanalisation in das Regenrückhaltebecken eingetragen werden, im Regenrückhaltebecken sedimentieren und nicht wieder ausgetragen. Das Regenrückhaltebecken wirkt wie ein Sandfang. Stoffe, die auf der Wasseroberfläche schwimmen, werden durch eine Tauchwand am Ablauf des Regenrückhaltebeckens sicher zurückgehalten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des im Nahbereich befindlichen FFH-Gebietes Eichenbruch, Ellernbusch sind demzufolge auszuschließen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung / FFH-Vorprüfung ist demzufolge nicht erforderlich.

Weitere ausgewiesene oder geplante Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme befinden sich nicht im Plangebiet bzw. deren unmittelbarer Umgebung.

## 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 anliegenden faunistischen Fachbeitrag berücksichtigt (vgl. Anlage 1).

### **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. 93B verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93B „Südlich Schloßpark“ wird die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie Straßenverkehrsflächen ermöglicht. Es werden dadurch vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen, artenarmes Grünland) und unterschiedlich strukturierte Gehölzstrukturen (u. a. Wallheckenabschnitte) überplant. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha.

Um die Oberflächenentwässerung sicher zu stellen, ist nordöstlich des Plangebietes die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens geplant. Im Rahmen des erstellten Oberflächenentwässerungskonzeptes wurden Möglichkeiten zur konfliktarmen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geprüft. Eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der anstehenden Bodenschichten nicht möglich. Unter abflusstechnischen Gesichtspunkten stellt die gesicherte Einleitung und Abführung des Oberflächenwassers über den Bau eines ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebeckens die beste Möglichkeit dar, zumal die Pflege und der Aufwand zur Sicherstellung der Funktionalität von z. B. dezentralen Sickergruben im Verhältnis zu der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erhöht wäre.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes werden die entlang der Buchenstraße verlaufenden Wallhecken und Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Für die Anlage

notwendiger Zufahrten zu den geplanten Grundstücken dürfen die entlang der Buchenstraße verlaufenden Wallhecken auf einer Breite von jeweils 5,00 m durchbrochen werden. Die verlorengelassene Wallheckenfunktion wird im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle kompensiert.

Westlich der angrenzenden Hülsbäke (Gewässer II. Ordnung) wird ein 6,00 m breiter Gewässerräumstreifen festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird von einer festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von 30 % ausgegangen. Dies entspricht einer maximalen Versiegelung von 45,5 %. Dadurch wird eine maximale Bodenversiegelung von ca. 1,6 ha Fläche im Bereich der allgemeinen Wohngebiete bauleitplanerisch ermöglicht.

Ferner sind Straßenverkehrsflächen mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 3.785 m<sup>2</sup> geplant. Bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von 80 % können ca. 3.030 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Die Restflächen werden als artenarme Grünflächen (Straßenbegleitgrün) berücksichtigt.

### **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.

Für die Menschen stellt der größte Teil des Untersuchungsgebietes hauptsächlich Produktionsfläche (Acker, Grünland) dar. Das Plangebiet ist durch das westlich direkt angrenzende großflächige Wohngebiet und weitere Bebauungen im Gebiet und der Umgebung sowie das Straßennetz (Loyer Weg, Buchenstraße, Emsoldstraße) bereits vorbelastet. Als Erholungsort hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung. Hinsichtlich des Erholungswertes hat der in einiger Entfernung nördlich liegende Schloßpark eine wesentlich höhere Bedeutung.

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Oldenburger Straße K 131 und des Loyer Wegs sind die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Schutzgut Mensch zu berücksichtigen. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durch das Ingenieurbüro ted GmbH, Bremerhaven vorgenommen. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) berücksichtigt.

Ferner erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). Auf Grundlage von Bestandsdaten (Berücksichtigung von sieben tierhaltenden Betriebsstellen sowie einer Hobbytierhaltung) hat die Landwirtschaftskammer eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Zur Beurteilung wurden die Grenzwerte der GIRL in der derzeit gültigen Fassung herangezogen, die für allgemeine Wohngebiete (WA) einen Wert von 1 GE/m<sup>3</sup> in 10 % der Jahresstunden vorsieht.

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Bebauung der im Plangebiet vorhandenen freien Landschaft eine Verminderung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion, einen gewissen verminderten Erholungswert und anlage- und betriebsbedingt Belastungen durch zunehmenden Verkehr.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind zunächst ohne Berücksichtigung der o. g. Untersuchungsergebnisse als erheblich einzustufen.

Die detaillierten Ergebnisse der o. g. Untersuchungen (Schall, Geruch etc.) werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93B bzw. im Kap. 3.3.2 des Umweltberichtes beschrieben.

### **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 Naturausstattung erfolgte durch Geländebegehungen im Mai 2011. Eine Aktualisierung der Kartierung wurde im Dezember 2012 im Gelände vorgenommen.

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 Biototyp) beziehen sich auf den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2011).

Es wurden nur die im Rahmen des Bebauungsplanes relevanten Biotopstrukturen erfasst, eine Detailkartierung der Hausgrundstücke wurde nur auf naturnahen Teilflächen durchgeführt. 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 des Bebauungsplanes Nr. 93B „Südlich Schloßpark“ sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gemäß Kartierschlüssel):

- Gebüsche und Kleingehölze,
- Gewässer,
- Ackerflächen,
- Grünland sowie
- Siedlungsbiotope und Verkehrsflächen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Hausgrundstück östlich der Buchenstraße. Er grenzt südlich an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 93 A. Das Gebiet schließt sich östlich an bestehende Wohnbebauung entlang der Buchenstraße an. Es ist von Ackerflächen geprägt, im südlichen Teil auch von Grünland. Die äußere Begrenzung wird auf Teilabschnitten durch Heckenstrukturen gebildet.

## **Beschreibung der Biotoptypen**

### **Gebüsche und Kleingehölze**

Gehölze in Form von Einzelbäumen und Baumbeständen, Baumreihen, Siedlungsgehölzen sowie Wall- und Feldhecken kommen im Plangebiet in unterschiedlicher Ausprägung vor. Überwiegend handelt es sich um kleinflächige Bestände bzw. um linienhaft ausgeprägte Gehölzstrukturen entlang der Verkehrswege und der Flurstücksgrenzen.

Prägend für das Landschaftsbild des Plangebietes sind die Heckenstrukturen, die die landwirtschaftlichen Flächen teilen und begrenzen. Sie sind als Strauch-Wallhecken (HWS) ausgeprägt, einige auch als Baum-Wallhecken (HWP), die nur noch lückige Baumbestände aufweisen. Vorherrschende Art ist die Stieleiche (*Quercus robur*), einige der Bäume erreichen Stammdurchmesser zwischen 0,5 und 0,9 Meter. Weitere in den Hecken vorkommende Baumarten sind Hänge-Birken (*Betula pendula*), Buchen (*Fagus sylvatica*), Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Vogelkirschen (*Prunus avium*), Zitterpappeln (*Populus tremula*) und Weiden (*Salix spec.*). In der Strauchschicht kommen Holunderbüsche (*Sambucus nigra*) und vereinzelt die Stechpalme (*Ilex aquifolium*) vor. Letztere zählt zu den nach § 7 Abs. 2, Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Arten. Die Wallhecken sind nach § 22, Abs. 3 NAGBNatSchG geschützt. Dies gilt auch für weitgehend gehölzfreie Wälle (HWO), wie sie an der Nordwest- und Westgrenze des Plangebietes zur Buchenstraße hin vorkommen. Sie stellen Relikte ehemaliger Wallhecken dar, einige Abschnitte sind mit jungen, strauchförmigen Gehölzen wie Brombeeren, Eichen und Eschen bewachsen, die aus der natürlichen Sukzession stammen (HWS). Der Wallheckenwall an der Nordgrenze des Plangebietes ist degeneriert. Hier wächst nur noch eine einzelne Eiche. Eine gut ausgeprägte Baum-Wallhecke befindet sich südlich des Plangebietes an der Zufahrt zum angrenzenden Hausgrundstück. Die genannten Wallhecken sind im Wallheckenkataster der Gemeinde Rastede aufgeführt.

Neben den Wallhecken ist auch eine Baum-Feldhecke (HFB) vorhanden. Das Artenspektrum ist weitgehend identisch mit dem der Wallhecken. An der Grenze des Hausgrundstückes an der Buchenstraße treten Ziergehölze wie Rhododendren (*Rhododendron spec.*) sowie als Baumart die Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) hinzu.

An der Südostgrenze des Plangebietes befindet sich ein Feldgehölz, das überwiegend standortheimische Arten wie Eichen, Birken, Weiden und Stechpalmen enthält (HN). Abweichend davon sind auch einige Sitka-Fichten (*Picea sitchensis*) und Ziersträucher wie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) vorhanden, die den nicht heimischen Arten zuzurechnen sind (HX).

Außerhalb der Hecken sind im Gebiet weitere Gehölzbestände vorhanden. Hier sind insbesondere diverse Einzelbäume und Baumbestände (HBE) zu nennen. Unter diesen befinden sich zahlreiche alte Bäume mit starkem Baumholz, die als markante und erlebniswirksame Bäume bzw. als prägende Elemente für das Landschaftsbild besonders hervorzuheben sind. Zu diesen markanten Einzelbäumen zählen in erster Linie Stieleichen mit Stammdurchmessern bis 1,3 m an der Südwest-Grenze des Gebietes an der Zufahrt zum anschließenden Hausgrundstück. Östlich des Grundstückes an der Buchenstraße befinden sich zwei Obstbäume mit 0,3 - 0,4 m starkem Stammholz.



### Gewässer

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben, der bis zu 3 m tief ins Gelände eingeschnitten ist. Er ist mit einem V-Profil und steilen Uferböschungen angelegt.

In ihn mündet ein Graben, der das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten durchquert und dann rechtwinklig nach Südosten abknickt. Dieser Graben durchzieht die Grünlandbereiche und ist im südlichen Abschnitt etwa 1,2 m tief ins Gelände eingeschnitten. Er ist am Rande von Grünlandarten bewachsen und führt nur unbeständig Wasser. Der Uferbereich ist stellenweise mit jungen Gehölzen, vornehmlich mit Weiden (*Salix spec.*) und Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) bewachsen (FGZv). In seinem weiteren Verlauf nach Norden wird der Graben tiefer und erreicht eine Sohltiefe von ca. -1,8 m unter Geländeniveau. In diesem Bereich hatte er zum Kartierungszeitpunkt einen Wasserstand von etwa 0,2 m. In geringem Umfang kommen Wasserpflanzenarten wie Wasserstern (*Callitriche palustris* agg.) und vereinzelte Bestände der Kleinen Wasserlinse (*Lemna minor*) vor. An Röhrichtarten treten die Flatterbinse (*Juncus effusus*) sowie stellenweise der Breitblättrige Rohrkolben (*Typha latifolia*) auf. An Rande der Uferböschung wachsen ebenfalls junge, aus der natürlichen Sukzession entwickelte Gehölze sowie Ruderalarten wie Brennnesseln (*Urtica dioica*) und das Zottige Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*). Von Westen her mündet ein gruppenartiger Graben mit unbeständiger Wasserführung und einer Tiefe von 0,6 m ein, der vollständig mit Grünlandarten bewachsen ist (FGZu). An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Graben parallel zu einer Strauch-Wallhecke, die sich außerhalb der Plangebietsgrenze fortsetzt. Erst kurz vor der verrohrten Einmündung in den östlichen Vorfluter berührt der Graben dann wieder das Plangebiet. Die Grabenabschnitte mit regelmäßiger Wasserführung werden dem Biototyp der nährstoffreichen Gräben (FGR) zugeordnet.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken (SXS). Es ist mit steilen Ufern angelegt, so dass sich nur ein sehr schmaler Streifen mit Röhrichtarten wie Flatterbinse und stellenweise Rohrkolben entwickeln konnte. Selten treten hier auch Arten wie Wolfstrapp (*Lycopus europaeus*) und Sumpf-Hornklee (*Lotus pedunculatus*) auf.

### Ackerflächen

Im nördlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Maisackerflächen mit überwiegend sandigem Oberboden (ASm). Eine ausgeprägte Ackerbegleitflora ist nicht erkennbar. Die Nutzung reicht bis dicht an die Gräben bzw. an die Heckenstrukturen heran. Die Ackerflächen setzen sich südlich des Plangebietes fort, im Südwesten unterbrochen durch Wohn- und Gewerbebebauung sowie deren Zuwegung.

### Grünland

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist durch Grünlandbewirtschaftung geprägt. Zum überwiegenden Teil ist Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) vorhanden. Häufigste Art dieser Grünländer ist das Weidelgras (*Lolium perenne*), begleitet von weiteren produktiven Arten des Intensivgrünlandes wie Lieschgras (*Phleum pratense*) Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Rispengräsern (*Poa* spp.). Begleitende Krautarten sind Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*). In etwas extensiver bewirtschafteten Flächen überwiegen das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*) und die Kriech-Quecke (*Elymus repens*) sowie das Rote Straußgras (*Agrostis capillaris*) und der Rotschwingel (*Festuca rubra*). Solche artenarmen Extensivgrünländer auf trockenen Standorten (GET) kommen kleinflächig östlich des

Hausgrundstückes an der Buchenstraße vor. Das Grünland wird überwiegend für die Beweidung mit Rindern genutzt.

#### Siedlungsbiotope und Verkehrsflächen

Das bebaute Hausgrundstück an der Buchenstraße wird zur Straße hin von einer Wallhecke begrenzt, auf der auch Ziergehölze angepflanzt wurden. Nach Süden bildet eine Baum-Strauch-Feldhecke mit Holunderbüschen und Rhododendren im Unterwuchs die Grenze. Das übrige Grundstück ist teils mit großen Einzelbäumen bestanden, teils als Ziergarten angelegt (PHZ/PHG). Eine Zierhecke (BZH) aus Buchen befindet sich auf einem kurzen Abschnitt an der Südwestgrenze des Plangebietes.

Die Buchenstraße ist asphaltiert und ca. 3 m breit (OVS) und weist randlich einen Grünstreifen auf. Die Zuwegung (OVW) zu den Hausgrundstücken am Südrand des Plangebietes ist mit Betonsteinen gepflastert.

#### Geschützte Landschaftsbestandteile

Die Wallhecken im Plangebiet und der Umgebung zählen zu den geschützten Landschaftsbestandteilen nach § 29 BNatSchG bzw. § 22 NAGBNatSchG.

#### 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.

Von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Spezies wurde eine Art festgestellt. Dabei handelt es sich um die Stechpalme (*Ilex aquifolium*), von der einige Exemplare nachgewiesen wurden. Die Nachweise gelangen aus Wallheckenabschnitten im Plangebiet und einem Gehölzbestand außerhalb des hier betrachteten Bebauungsplanes. Streng geschützte Pflanzenarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. Pflanzen des Anhanges 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 die vorkommende besonders geschützte Art bei der Eingriffsregelung betrachtet wird und relevante Arten des Anhanges 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:

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

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Einzelbäume [HBE]	3	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Baum-Feldhecke/Zierhecke [HFB/BZH]	3	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Naturnahes Feldgehölz/Feldgehölz mit standortfremden Gehölzen [HN/HX]	3	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Einzelsträucher [BE]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden [GET]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Intensivgrünland trockener Mineralböden [GIT]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Nährstoffreicher Graben, sonstiger Graben [FGR, FGZ]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Neuzeitlicher Ziergarten/Hausgarten mit Großbäumen [PHZ/PHG]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Neuzeitlicher Hausgarten, Wallheckenschutzstreifen, Straßen-	1	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

<b>Biotoptyp</b>	<b>Wert-faktor</b>	<b>Anmerkungen</b>
begleitgrün [PHZ, PH, GR]		
Maisacker [ASm]	1	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemein-schaften
Vollständig versiegelte Fläche (Gebäude, Nebenanlagen) [X]	0	keine Biotopfunktion

Bezüglich der Wallheckenbewertung wurde in Abstimmung mit der unteren Natur-schutzbehörde die Weisung des Nds. Umweltministeriums vom 03.11.2006 beachtet. So sind beeinträchtigte Werte und Funktionen geschützter Wallhecken durch Neu-anlage oder wallheckenfördernde Maßnahmen auszugleichen. Weiterhin sind zu beseiti-gende Wallhecken bestimmten Wertstufen zuzuordnen und der Ausgleich danach zu bemessen. Demzufolge sind die vorhandenen Wallhecken folgenden Wertfaktoren zuzuordnen:

<b>Biotoptyp</b>	<b>Wert-faktor</b>	<b>Anmerkungen</b>
Strauch-Wallhecke [HWS]	4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Bio-top- und Vernetzungsfunktion
Baum-Wallhecke, Strauch-Wallhecke (degradiert) [HWB-, HWS-]	3	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Bio-top- und Vernetzungsfunktion
Baum-Wallhecke/Wallhecke mit standortfremden Gehölzarten [HWB/HWX]	3	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Bio-top- und Vernetzungsfunktion
Gehölzfreier Wall/Strauch-Wallhecke [HWO/HWS]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemein-schaften

Die vorhandenen Wallhecken, die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung als Er-haltungsfläche festgesetzt werden, sind in einem Kompensationsverhältnis von 1:1 ex-tern zu kompensieren.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, das das Plangebiet einerseits von zum Großteil intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerflächen, Intensivgrünland) und andererseits von unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäumen etc.) sowie versiegelten Flächen ein-genommen wird. Somit weist der Planungsraum in Teilbereichen eine hohe Bedeu-tung (Gehölzbestände) und in den großflächig vorhandenen intensiv landwirtschaft-lich genutzten Arealen eine geringere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaf-ten auf. Aufgrund der Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Le-bensraum für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen trotz der Vorbelastungen als erheblich zu bewerten (vgl. Kap. 3.1.10).

### 3.1.3 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur 51. Flächennutzungsplanänderung bzw. zum Bebauungsplan Nr. 93A wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland umfangreiche Bestandserfassungen von Brutvögeln und Fledermäusen erforderlich. Diese Kartierungen wurden im Jahr 2011 durchgeführt. Die genauen Ergebnisse sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Im Folgenden werden die grundlegenden Aussagen der Übersichtlichkeit halber im laufenden Text zusammen gefasst. Diese beziehen sich auf das Untersuchungsgebiet der 51. Flächennutzungsplanänderung.

#### Fledermäuse

Im Erfassungszeitraum von März bis September 2011 wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt fünf Fledermausarten nachgewiesen. Das Vorkommen einer weiteren Art der Gattung *Myotis* ist nicht gänzlich auszuschließen, da mehrere unbestimmte Lautkontakte von Vertretern der Gattung *Myotis* vorliegen. Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Arten gelten nach der aktuell gültigen Roten Liste für Niedersachsen als bestandsbedroht. Vergleicht man diefassungsergebnisse mit vorliegenden Fledermauskartierungen aus dem Oldenburger Großraum, so ist das Untersuchungsgebiet als ein mäßig artenreicher Fledermauslebensraum einzustufen. Hervorzuheben ist daneben vor allem die Bedeutung großer Teile des Plangebietes als häufig oder zumindest temporär genutztes Jagdgebiet für alle fünf festgestellten Fledermausarten. Ein Grund hierfür liegt in der für Fledermäuse günstigen Strukturvielfalt aus alten Einzelbäumen, Feldhecken und in Gehölzstrukturen eingebetteten Grünlandflächen.

#### Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet wurden 35 Vogelarten, die im Jahr 2011 im Untersuchungsgebiet brüteten, nachgewiesen. Das festgestellte Artenspektrum entspricht weitgehend den Erwartungswerten für einen vergleichbar strukturierten Raum der halb offenen Kulturlandschaft. Typische Arten des Offenlands, wie z. B. Rebhuhn und Feldlerche sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Bemerkenswert ist die relativ gute Präsenz von Arten, die als Vertreter der strukturreichen Halboffenlandschaften gelten; so z. B. Feldsperling und Star. Dem Untersuchungsgebiet ist für die Brutvögel eine allgemeine Bedeutung zuzuweisen.

Bezüglich der ausführlichen Beschreibung der Bestandssituation der Brutvögel und der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet wird auf den anliegenden faunistischen Fachbeitrag verwiesen.

Nachfolgend wird auf die faunistische Bestandssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93B eingegangen.

#### Fledermäuse

Das Plangebiet weist aufgrund der vorwiegend strukturarmen Ackerflur eine geringe Habitataignung für einheimische Fledermausarten auf. Es fehlen die für vielen Arten notwendigen Leit- und Jagdstrukturen aus Feldhecken, Baumreihen und Waldsäumen. Die Ackerflächen sind als Jagdhabitats für die im Offenland jagenden Arten (z. B. Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus) wenig geeignet. Diese Einschätzung spiegeln die geringen Nachweise aus der Erfassung von 2011 wider. Fundort Nachweise von Fledermäuse gelangen lediglich entlang der Wallhecke an der Buchenstraße. Zwei Einzelbäume (Eiche, Kastanie), die auf der Wallhecke an der Buchenstraße stocken, fungieren aufgrund ihres hohen Alters und ihrer besonderen strukturellen Merkmale als potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse.

#### Brutvögel

Nach den Bestandserfassungen aus 2011 haben die Freiflächen keine Eignung für typische Offenlandarten (Bodenbrüter) wie z. B. Feldlerche, Kiebitz oder Schafstelze. Hierfür ist der Raum zu sehr durch umliegende Gehölz- und Siedlungsstrukturen gekammert bzw. es fehlt die notwendige Offenheit der Landschaft. Einzig festgestellte Art war die Dorngrasmücke, die an einem Graben im Norden des Plangebietes brü-

te. Die Art ist in Niedersachsen weit verbreitet und häufig. Auf dem im Geltungsbereich liegenden Wohngrundstück brüteten einige typische, in Niedersachsen ungefährdete Baum- und Gebüschbrüter wie z. B. Rotkehlchen, Buchfink und Amsel. Darüber hinaus wurden mit Trauerschnäpper, Star und Haussperling auch drei Arten der niedersächsischen Vorwarnliste als Brutvögel erfasst.

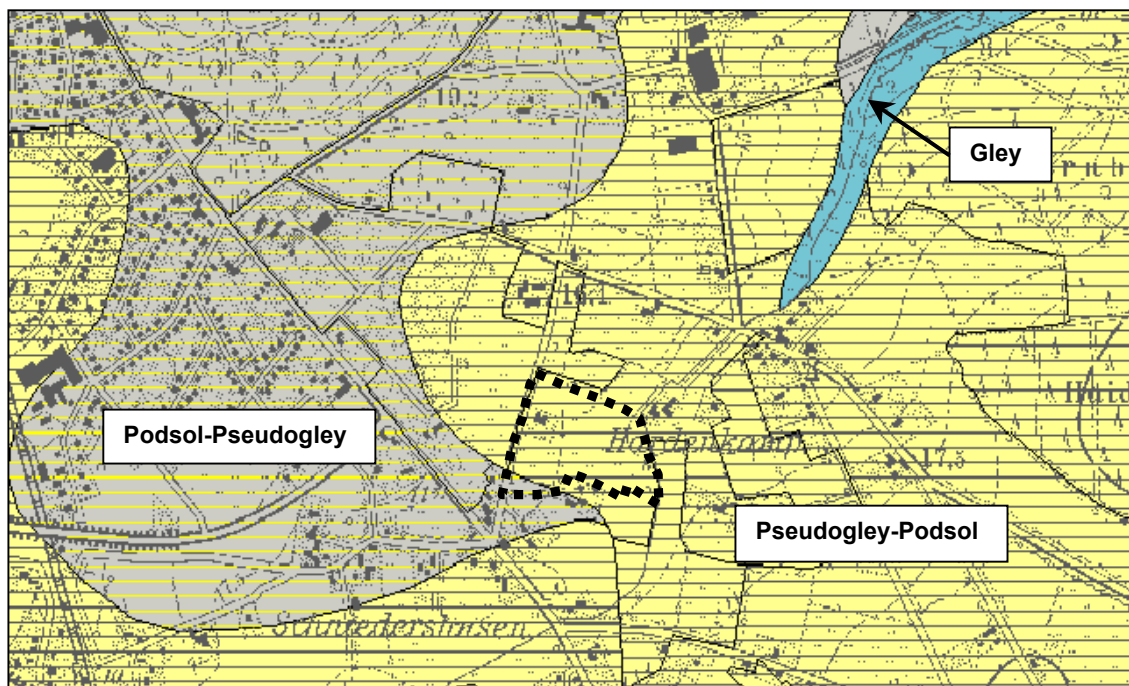
Im Rahmen der o. g. Bestandserfassungen wird ersichtlich, dass ein Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93B gelegenen Flächen, keine hohe Bedeutung für die Fledermäuse und die Brutvögel aufweist. Dies begründet sich durch die überwiegend intensive ackerbauliche Nutzung (Maisacker).

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die betrachteten Faunengruppen werden aufgrund der überwiegend vorherrschenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des nachgewiesenen Artenpotenzials als weniger erheblich eingestuft.

### 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 (LBEG) von Pseudogley-Podsol eingenommen. Im südwestlichen Plangebiet ragt Podsol-Pseudogley hinein.



**Abbildung 1: Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen (Quelle: LBEG).**

Suchräume für schutzwürdige Böden werden gemäß LBEG Datenserver nicht dargestellt.

Nach den Bohrergebnissen stehen im Bereich der vom Rasteder Erdbaulabor durchgeführten Bohrungen südlich des Loyer Weges bzw. östlich der Buchenstraße unter einer 0,30 m bis 0,60 m dicken Mutterbodenschicht überwiegend mittelsandige Feinsande, mit bereichsweise geringen schluffigen Beimengungen, bis zu einer Tiefe von 1,70 m bis 2,40 m unter GOK an. Darunter folgt Geschiebelehm in dem Feinsande eingelagert bzw. unterlagert sind.

Aufgrund der Überformung des Bodens und den regelmäßigen Nährstoffeintrag durch die derzeitige überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker-, Grünlandflächen) und die vorhandene Bebauung liegt im Plangebiet eine geringe bis mittlere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten durch allgemeine Wohngebiete sowie Straßenverkehrsflächen mit einer Flächengröße von ca. 1,9 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Aufgrund der Flächengröße der Versiegelung werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Umsetzung der Planung als 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 grundwassergeprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet mit 301 – 350 mm/a angegeben. Das Schutzz Potenzial des Grundwassers liegt im gesamten Plangebiet im hohen Bereich.

#### Oberflächenwasser

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben (Hülsbäke, Gewässer II. Ordnung), der bis zu 3 m tief ins Gelände eingeschnitten ist. Das Gewässer ist in diesem Bereich technisch mit einem V-Profil und steilen Uferböschungen angelegt. Im weiteren Verlauf quert und durchläuft die Hülsbäke das FFH-Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“. Potenzielle Gefährdungspotenziale in Bezug auf Gewässerqualität und Gewässerstruktur bestehen durch Gewässerausbaumaßnahmen (Uferverbau & Begradigungen) und stoffliche Einträge aus der Umgebung, die sich ebenfalls auf das o. g. FFH-Gebiet auswirken könnten. Aufgrund der Bedeutung des Gewässers auch für das FFH-Gebiet hat sich die Gemeinde Rastede im Zusammenwirken mit dem Landkreis Ammerland und dem Entwässerungsverband Jade entschlossen

sen die Hülsbäke zur Wiederherstellung naturnahen Lebensraums nördlich des Loyer Weges in Richtung des FFH-Gebietes zu renaturieren (vgl. Kap. 3.3.6).

In die Hülsbäke mündet von Süden her ein weiterer Graben, der zunächst die Grünland- und Ackerflächen durchzieht und weiter parallel zu einer Wallhecke verläuft.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit steilen Ufern.

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. Diese resultieren aus der Versiegelung von Flächen durch die mögliche Überbauung (hier: ca. 1,9 ha). Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen künftig nicht mehr möglich. In den übrigen Bereichen sinkt das Risiko stofflicher Einträge durch die Umwandlung von zum Großteil intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in Grünflächen weiter ab. Weitere Auswirkungen sind für den lokalen Wasserhaushalt nicht zu erwarten.

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

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sowie einer Versiegelung von Flächen kann von einer geringfügigen „Verstädterung“ des Geländeklimas ausgegangen werden. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert. Die Versiegelung verringert auch die Verdunstung innerhalb des Plangebietes, die von Böden und Vegetation ausgeht, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann. Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturgegensätze, trockene Luft).

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. Insgesamt ist der vorgesehene Anteil im Plangebiet an Grün- und Freiflächen noch relativ hoch, da nur 45 % der Bauflächen versiegelt werden dürfen. Außerdem bleibt der Anschluss an die freie Landschaft erhalten, so dass gravierende umweltrelevante Auswirkungen durch kleinklimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind.



In dem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, wie z. B. der Erhalt von Wallhecken und Einzelbäumen, 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 Planungsgebiet vorhandenen sowie die angrenzenden bebauten Bereiche und Siedlungsstrukturen sowie den Straßen bereits eine gewisse Vorprägung auf. Ferner wird der Geltungsbereich sowie der unmittelbar an den Planungsraum anschließende Freiraum primär durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker-, Grünlandflächen) und Gehölzstrukturen (Wallhecken, Hecken, Einzelbäume) geprägt und weist daher eine gewisse Sensibilität gegenüber baulichen, das Landschaftsbild beeinträchtigenden Eingriffen auf.



**Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich) (Quelle: LBEG).**

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung der Planung erheblich verändern. Um die Eingriffe in die Landschaft zu minimieren, werden städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen (u. a. Erhalt von Wallhecken und Einzelbäumen) zur verträglichen Einbindung des Plangebietes festgelegt, die der Ortsrandlage Rech-

nung tragen. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von  $\leq 9,50$  m wird einer beeinträchtigenden Höhenentwicklung entgegengewirkt.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung auf die im Nahbereich befindlichen Landschaftsschutzgebiete WST-Nr. 78 „Rasteder Geestrand“ und WST-Nr. 57 „Schlosspark, Park Hagen“ wird aufgrund der Vorprägungen und der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (u. a. Erhalt und Sicherung von Einzelbäumen und Wallhecken, Anlage von standortgerechten Baum-Strauchanpflanzungen, naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit randlichen Bepflanzungen (außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 93B) nicht vorbereitet.

Insgesamt werden die Umweltauswirkungen durch die Entwicklung der Wohngebietsnutzung trotz der o. g. Vorbelastungen auf das Schutzgut Landschaft als erheblich 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.

Die an den Flurstücksgrenzen gelegenen Wallhecken, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellen, sind als bedeutende Kulturgüter zu betrachten. Zum Großteil Teil werden die Wallhecken als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Für die Anlage notwendiger Zufahrten zu den geplanten Grundstücken und der Neuanlage einer Planstraße dürfen die an der Buchenstraße befindlichen Wallhecken durchbrochen werden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes können ebenfalls kleinere Wallheckenabschnitte nicht erhalten werden. Dies wird weniger erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter mit sich bringen. Eine entsprechend notwendige Ersatzmaßnahme erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 51. Flächennutzungsplanänderung bzw. zum Bebauungsplan Nr. 93A wurde das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie durch die Gemeinde Rastede beteiligt. Gemäß deren Stellungnahme sind aus der südlichen und südwestlichen Umgebung des Plangebietes mehrere denkmalgeschützte archäologische Siedlungsplätze (Rastede, FStNr. 151-154) bekannt. Auch im Plangebiet muss mit archäologischen Befunden und Funden gerechnet werden. Aufgrund des hohen archäologischen Potentials sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten archäologische Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 93B befinden sich mehrere Baudenkmale. Hierbei handelt es sich um eine alte Toranlage aus dem Jahr 1871 (sog. „Hirschtor“), welches den Eingangsbereich zum westlich des Plangebietes gelegenen Schloßpark darstellt. Der Schloßpark selbst ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 (3) NDSchG. Ein weiteres Baudenkmal (Einzeldenkmal) befindet sich an der Buchenstraße Nr. 8. Hierbei handelt es sich um ein Fachwerkgebäude (sog. Rauchhaus) aus dem Jahr 1842. Zu den denkmalgeschützten Bereichen sind gemäß § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw.

bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die vorgenannten Baudenkmale sind bereits durch die unmittelbar an diese Bereiche angrenzenden Siedlungsstrukturen (u. a. auch gemischte und gewerbliche Nutzungen) sowie die Oldenburger Straße (K 131) deutlich vorgeprägt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 93B vorgesehenen Wohnnutzungen liegen demgegenüber in ausreichender Entfernung zu den denkmalgeschützten Bereichen (Entfernung zum „Hirschtor“ ca. 700 m, zum Schloßpark ca. 550 m, zum Fachwerkhaus im Süden ca. 60 m). Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der o. g. Baudenkmale wird somit planungsrechtlich nicht vorbereitet.

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 ermittelten, oben beschriebenen Auswirkungen durch das Vorhaben hinaus gehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

### **3.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93B kommt es zu einem Verlust von Pflanzen und Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungsänderungen auf die Schutzgüter Mensch und Landschaft ebenfalls als erheblich zu beurteilen. Für das Schutzgut Tiere, Wasser, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter werden die Umweltauswirkungen als weniger erheblich beurteilt.

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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion (Acker, Grünland)</li> <li>Beeinträchtigungen durch zunehmenden Verkehrslärm und Veränderung des Landschaftsbildes</li> </ul>	••
<b>Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust von Biotopstrukturen</li> </ul>	••
<b>Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Teillebensräumen von Fledermäusen und Brutvögel</li> </ul>	•
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung</li> </ul>	••
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung</li> </ul>	•
<b>Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringfügige negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Gegebenheiten</li> </ul>	•
<b>Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringfügige negative Auswirkungen auf die Luftqualität</li> </ul>	•
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorprägung des Landschaftsbildes durch vorhandene und angrenzende bebaute Bereiche</li> <li>erhebliche Auswirkungen durch sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes</li> </ul>	••
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>weniger erhebliche Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern (Wallhecken)</li> </ul>	•
<b>Wechselwirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>	-

•• 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. 93B wird eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung der örtlich bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen erfolgen. Gleichzeitig werden vorhandene Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume) vorwiegend entlang der Buchenstraße erhalten.

### **3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume etc.) würden weiterhin in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

### 3.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich und Ersatz nachteiliger Umwelt- auswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert (Ersatzmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93B 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<br>Wertfaktor des vorhandenen Biotop-<br>typs |
| b) Flächenwert des Planungszustandes:                      | Größe der Planungsfläche in m <sup>2</sup> x<br>Wertfaktor des geplanten Biotoptyps         |
| c)   |   |
| Flächenwert des Planungszustandes                          |   |
| - <u>Flächenwert des Ist-Zustandes</u>                     |   |
| = 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 (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HWS*	5	4	(20)				
HWS-*	35	3	(105)				
HN/HX	310	3	930				
HBE**	260	3	780	HBE* <sup>2</sup>	80	3	240
HWB-*	55	3	(165)	HWB-*	55	3	(165)
HWB/ HWX*	120	3	(360)	HWB/ HWX*	120	3	(360)
HFB/BZH	95	3	285	HFB/BZH	75	3	225
HWO/ HWS*	350	2	(700)	HWO/ HWS*	350	2	(700)
BE**	30	2	60	GR* <sup>3</sup>	755	1	755
GET	1.640	2	3.280	PH* <sup>4</sup>	19.635	1	19.635
GIT	8.535	2	17.070	X* <sup>5</sup>	16.385	0	0
FGR/FGZ	670	2	1.340	X* <sup>6</sup>	3.030	0	0
PHZ/PHG	2.250	1	2.250				
ASm	25.815	1	25.815				
X* <sup>1</sup>	525	0	0				
Flächenwert Ist-Zustand			51.810	Flächenwert Planungs-Zustand			20.855

\* Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell zur Kompensation von Eingriffen in vorkommende Wallhecken sind Wallheckenneuanlagen bzw. wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Um eine „Doppelkompensation“ zu vermeiden, werden die Wallhecken nicht zum Flächenwert dazugezählt. Im Planungszustand sind die Wallhecken zum Erhalt festgesetzt worden.

\*\* Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume / Einzelsträucher zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Weiterhin sind vorhandene Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronentraufhöhe zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume von der Gesamtfläche abgezogen werden. Pro Baum wurde eine Fläche von 20 m² angesetzt. Pro Einzelstrauch wurde eine Fläche von 10 m² angesetzt.

\*<sup>1</sup> Vorhandene versiegelte Flächen.

\*<sup>2</sup> Festgesetzte zu erhaltende Einzelbäume.

\*<sup>3</sup> Die übrigen Bereiche der festgesetzten Verkehrsflächen (Planstraße, Fuß- und Radweg) werden als artenarmes Straßenbegleitgrün mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.

\*<sup>4</sup> Die unversiegelten Flächen der allgemeinen Wohngebiete werden als Hausgärten mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.

\*<sup>5</sup> Vollständig versiegelte Flächen der allgemeinen Wohngebiete (GRZ inkl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von 30 %).

\*<sup>6</sup> Vollständig versiegelte Flächen der Straßenverkehrsflächen (Planstraße, Fuß- und Radweg). Ge-rechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 80 %.

Flächenwert Planung	=	20.855
- Flächenwert Ist-Zustand	=	51.810
<b>= Flächenwert des Eingriffs</b>	<b>=</b>	<b>- 30.955 =&gt; &lt; 0</b>

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 30.955 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 3,09 ha 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. 1,55 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Ferner werden durch die vorliegende Planung Wallhecken (überwiegend degradierte Wallhecken mit fehlendem Gehölzbestand) auf einer Länge von insgesamt ca. 224 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 228 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen (vgl. Kap. 3.3.3).

Folgender Kompensationsansatz ist in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland bei den Wallhecken zu leisten:

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| ➤ 205 m Wallhecke an der Buchenstraße           | Kompensationsverhältnis 1:1 |
| ➤ 4 m Strauchwallhecke im Norden                | Kompensationsverhältnis 1:2 |
| ➤ 15 m Strauchwallhecke degradiert im Nordosten | Kompensationsverhältnis 1:1 |

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung konnten z. T. im Bereich der Wallhecken und im östlich gelegenen Gehölzbestand einige Standorte einer besonders geschützten Pflanzenart nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um die Stechpalme (*Ilex aquifolium*). Insgesamt konnten drei Exemplare der Stechpalme in einem Teilbereich einer Strauch-Wallhecke im Nordosten und im Gehölzbestand im Osten des Plangebietes festgestellt werden. Hier erfolgt vor Baufeldfreimachung die Umsetzung der besonders geschützten Stechpalme an unbeeinträchtigte Bereiche, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

### 3.3.2 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Oldenburger Straße K 131 und des Loyer Wegs sind die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Schutzgut Mensch zu berücksichtigen. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durch das Ingenieurbüro ted GmbH, Bremerhaven vorgenommen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen vor Verkehrslärm sind demnach nicht erforderlich.

Ferner erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 93B bei Werten von 2 bis 3 % der Jahresstunden und somit deutlich unter dem maßgeblichen Grenzwert von 10 %. Folglich ist das Plangebiet uneingeschränkt für die Festlegung der vorgesehenen allgemeinen Wohnnutzung geeignet. Es ist somit von einer konfliktfreien Gebietsentwicklung auszugehen.

Gemäß der o. g. Untersuchungen werden für das Schutzgut Mensch keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen vorbereitet, die die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen könnten. Durch das Planvorhaben werden bedarfsgerechte Wohnbauflächen zur städtebaulichen Weiterentwicklung des südöstlichen Siedlungsbereiches von Rastede entwickelt. Aufgrund der Anpassung der Bebauungsdichte an das örtliche Umfeld und die dort bereits vorhandenen Baustrukturen sind durch diese städtebauliche Weiterentwicklung keine negativen Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität der benachbarten Bevölkerung absehbar.

Auch der Schloßpark wird durch das Planvorhaben in seinem Erholungswert nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet in ausreichender Entfernung zu diesem befindet. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Weiteren über grünordnerische Maßnahmen in den Randbereichen eine harmonische Einbindung des Wohngebietes in den umliegenden sensiblen Siedlungs- und Landschaftsraum sichergestellt. Die Gemeinde Rastede sieht in der Realisierung des anvisierten Entwicklungsvorhabens ferner eine künftige Attraktivitätssteigerung der Gemeinde als Wohnstandort für junge Familien mit Kindern. Angesichts der Zielsetzung der Gemeinde, die Einwohnerzahlen langfristig zu halten und damit die bestehenden sozialen Einrichtungen zu sichern wird ein Zuzug dieser Personengruppen unterstützt.

Durch die geplante naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens im nördlich angrenzenden Nahbereich verbunden mit der Anlage eines Rundweges wird gleichzeitig ein attraktiver Aufenthaltsraum zur Naherholung für die künftigen Bewohner des Gebietes geschaffen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch sind nicht erforderlich.

### **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 (Wallhecken, Hecken, Einzelbäume etc.).
- 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:



Wie zuvor beschreiben, verbleibt ein Kompensationsrestwert von 30.955 Werteinheiten. Ferner werden insgesamt durch die vorliegende Planung Wallhecken (überwiegend degradierte Wallhecken mit fehlendem Gehölzbestand) auf einer Länge von ca. 224 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Gemäß Mitteilung des Landkreises Ammerland sind die Wallhecken entlang der Buchenstraße (ca. 205 m), die im vorliegenden Bebauungsplan als Erhaltungsfläche festgesetzt wurden in einem Verhältnis von 1:1 zu kompensieren. Weiterhin wird ein Wallheckenabschnitt im Norden mit dem Wertfaktor 4 (gut ausgeprägte Strauchwallhecke) auf einer Gesamtlänge von ca. 4 m überplant. Hier ist ein Kompensationserfordernis von 1:2 vorzusehen, so dass für diesen Abschnitt 8 m Kompensation anzusetzen sind. Im Nordosten ist ferner mit dem Verlust eines 15 m langen Wallheckenabschnittes (degradierte Strauchwallhecke) zu rechnen. Hierfür ist ebenfalls ein Kompensationsverhältnis von 1:1 anzusetzen. Insgesamt ist bei Durchführung der Planung für Wallheckenneuanlagen bzw. wallheckenfördernde Maßnahmen auf einer Länge von **228 m** zu sorgen.

Die Gemeinde Rastede verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden ca. 30.955 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool umgesetzt.

Die Kompensation von ca. 228 m Wallhecke wird im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland gesichert. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecken über die Stiftung kompensiert werden können.

### 3.3.4 Schutzgut Tiere

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen einzubeziehen:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar,
- die Baufeldfreimachung ist ebenfalls außerhalb der Brutzeit vorzunehmen,
- alte Laubbäume - insbesondere für Fledermäuse und Höhlenbrüter geeignete Höhlenbäume - sind, wenn möglich, zu erhalten,
- das geplante Regenrückhaltebecken nordöstlich des Plangebietes ist naturnah auszugestalten.

Die als weniger erheblich eingestuften Umweltauswirkungen können durch die Ersatzmaßnahmen (u. a. Grünlandextensivierung, Neuanlage von Wallhecken), die für das Schutzgut Pflanzen vorgesehen sind, mit ausgeglichen werden. Durch diese Maßnahmen werden ebenfalls die Lebensraumbedingungen (Schaffung neuer Leitstrukturen, Verbesserung der Nahrungshabitatstrukturen) für die untersuchten Faunengruppen verbessert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 93 B ausgelösten Überplanung von einem Potenzialbaum (Eiche mit Fäulnishöhlen) für Fledermausquartiere ist an einem geeigneten zu erhaltenden Baum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Fledermauskasten aufzuhängen.

### 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 (Schotterterrassen, 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.

Im Rahmen der vorgesehenen externen Kompensation wird auch 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 Ersatzmaßnahmen, die für das Schutzgut Pflanzen vorgesehen werden, können die 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 zum Großteil 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 eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens nördlich des Plangebietes kompensiert, so dass keine weiteren erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Durch das geplante Regenrückhaltebecken können Veränderungen der hydrologischen Verhältnisse der Hülsbäke ebenfalls ausgeschlossen werden. Laut Aussage des Gutachters werden Feststoffe, die über die Regenwasser-Kanalisation in das Regenrückhaltebecken eingetragen werden, im Regenrückhaltebecken sedimentieren und nicht wieder ausgetragen. Das Regenrückhaltebecken wirkt wie ein Sandfang. Stoffe, die auf der Wasseroberfläche schwimmen, werden durch eine Tauchwand am Ablauf des Regenrückhaltebeckens sicher zurückgehalten. Bei einer naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens verbunden mit der Anlage von Flach- und Tiefwasserzonen und den durchzuführenden gelegentlichen Unterhaltungsmaßnahmen ist nicht mit übermäßigem Algenwachstum zu rechnen.

Auf Ebene des wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens zur Herstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens ist ein hydraulischer Nachweis zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu erbringen.

#### Hinweis

*Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan wurde vom Landesfischereiverband Weser-Ems e. V. eine naturnahe Umgestaltung der Hülsbäke als Kompensationsmaßnahme vorgeschlagen. Zu oben angesprochener Gewässerrenaturierung hat zwischenzeitlich ein Abstimmungstermin zwischen der Gemeinde Rastede, dem Entwässerungsverband Jade und dem Landkreis Ammerland stattgefunden. Demnach soll der Gewässerabschnitt der Hülsbäke nördlich des Loyer Weges naturschutzfachlich aufgewertet werden.*

### **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.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (in den Randbereichen des geplanten Regenrückhaltebeckens).
- Begrenzung der Gebäudehöhen.

Die als erheblich eingestuften Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft können durch die im Plangebiet vorgesehene o. g. Maßnahme minimiert werden. Zusätzlich wird auch im Rahmen der vorgesehenen externen Kompensation die Situation des Schutzgutes Landschaft auf den Ersatzflächen verbessert. Durch eine Nutzungsaufgabe bzw. Minimierung der Nutzung werden Blühaspekte geschaffen und das Landschaftsbild aufgewertet. Ferner wird durch die umzusetzenden wallheckenfördernden Maßnahmen (Wallheckenneuanlage oder Sanierung von Wallhecken) im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland ebenfalls das Landschaftsbild aufgewertet. Mit den o. g. Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, die u. a. für das Schutzgut Pflanzen vorgesehen werden, können die negativen Umweltauswirkungen, die durch das hier betrachtete Vorhaben auf das Schutzgut Landschaft prognostiziert wurden, ausgeglichen werden.

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

Entsprechend dem Kap. 3.1.8 befinden sich innerhalb des Plangebietes keine nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützten Baudenkmale. Allerdings befinden sich im Nahbereich mehrere Baudenkmale. Bei den in der Nähe des Plangebietes befindlichen Baudenkmalen handelt es sich um eine alte Toranlage aus dem Jahr 1871 (sog. „Hirschtor“), welches den Eingangsbereich zum westlich des Plangebietes gelegenen Schloßpark darstellt. Der Schloßpark selbst ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 (3) NDSchG. Ein weiteres Baudenkmal (Einzeldenkmal) befindet sich an der Buchenstraße Nr. 8. Hierbei handelt es sich

um ein Fachwerkgebäude (sog. Rauchhaus) aus dem Jahr 1842. Ferner sind gem. Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Referat Archäologie in der südlichen und südwestlichen Umgebung des Plangebietes mehrere denkmalgeschützte archäologische Siedlungsplätze bekannt. Demnach muss auch im Plangebiet mit archäologischen Befunden und Funden gerechnet werden.

Ferner sind gem. o. g. Kapitel innerhalb des Geltungsbereiches einige Kultur- bzw. Sachgüter, in Form von Wallhecken bekannt. Diese sind als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 (3) NAGBNatSchG zu erhalten. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts gekennzeichnet.

Um Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu verringern werden folgende Maßnahme zur Vermeidung vorgeschlagen:

- Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten archäologische Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unverzüglich zu melden.
- Größtmöglicher Erhalt und Sicherung der im Plangebiet befindlichen Wallhecken.
- Schutz von zu erhaltenden Wallhecken durch die Anlage von Wallheckenschutzstreifen. Jegliche Versiegelungen, Verdichtungen, Aufschüttungen sind hier nicht zulässig.

Die als weniger erheblich eingestuften Umweltauswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (hier: Wallhecken) können durch die o. g. Maßnahmen minimiert werden. Der vollständige Ausgleich der prognostizierten weniger erheblichen Beeinträchtigung wird im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland gesichert. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecken über die Stiftung kompensiert werden können.

### **3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### **3.4.1 Standort**

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Weiterentwicklung des im Bereich Loyer Weg / Buchenstraße vorhandenen Siedlungsansatzes durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA). Aufgrund der örtlich vorhandenen Siedlungsstruktur, der überwiegend wertarmen Biotopstrukturen (Maisacker) und der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur eignet sich dieser Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck.

#### **3.4.2 Planinhalt**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93B werden allgemeine Wohngebiete (WA) mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß (GRZ 0,35; zweigeschossige, abweichende Bauweise) festgesetzt. Die zulässige Nut-

zungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Entwicklung zu. Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über interne Erschließungsstraßen, die im Norden an den Loyer Weg angebunden sind und die Buchenstraße. Die innere Erschließung wird über die Anlage von Planstraßen und Stichstraßen geregelt. Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden Gehölzstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume) erhalten.

## **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. 93B „Südlich Schloßpark“ 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 verbalargumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

#### **4.1.2 Fachgutachten**

Im Rahmen der vorgelagerten 51. Flächennutzungsplanänderung wurde ein faunistischer Fachbeitrag erstellt (vgl. Anlage 1). Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation wurde eine schalltechnische Beurteilung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen vorgenommen und in die Planung eingestellt. Zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt. 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. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden z. T. erhebliche (u. a. Schutzgut Pflanzen) bis weniger erhebliche Umweltauswirkungen (u. a. Schutzgut Kultur- und Sachgüter) festgestellt. Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der Ersatzmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

## **5.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland die Wohnnutzung südlich des Loyer Wegs auszuweiten und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 93B „Südlich Schloßpark“ mit örtlichen Bauvorschriften auf. Zweckentsprechend werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über interne Erschließungsstraßen, die im Norden an den Loyer Weg angebunden sind und die Buchenstraße.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von z. T. bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Pflanzen, Boden und Landschaft sind insgesamt als erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 93B dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche über den Erhalt und Schutz von Einzelbäumen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen. Die Gemeinde Rastede verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Flächenpool umgesetzt. Ferner werden die Beeinträchtigungen in die Wallhecken im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland kompensiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sowie durch entsprechende Maßnahmen auf Ersatzflächen ein adäquater Ersatz der überplanten Werte und Funktionen gegeben sein wird, der die entstehenden negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93B vollständig ausgleicht.

## 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.

LBEG: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie – NIBIS Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)

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. 93B 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 ortsübliche 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 ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch Hinweis in der Tagespresse.



## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 93B „Südlich Schloßpark“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede, den .....

.....  
Bürgermeister

## Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 93B „Südlich Schloßpark“ 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)

## **ANLAGEN**

Karte 1: Bestand Biotoptypen

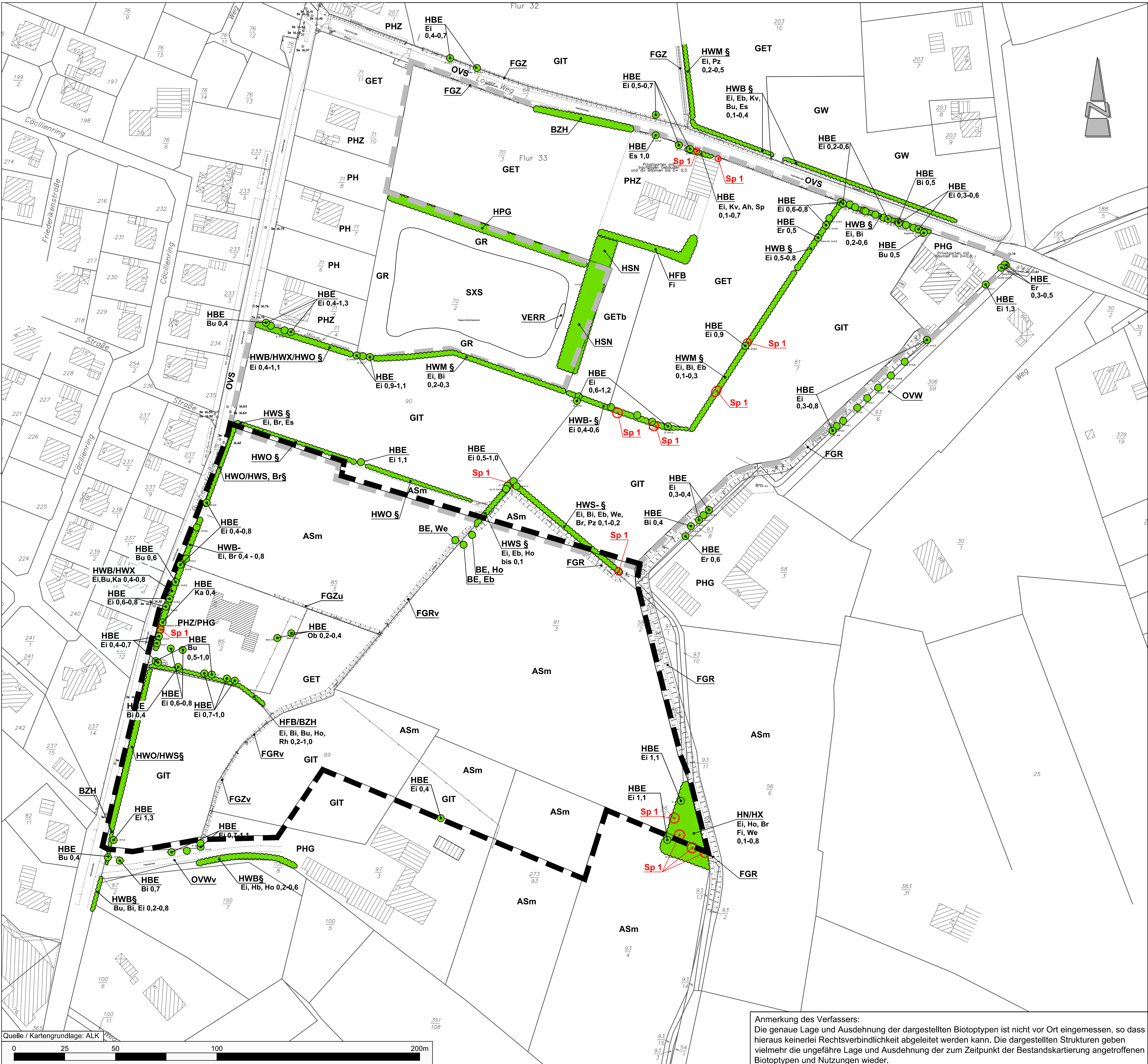
Anlage 1: Faunistischer Fachbeitrag



Gemeinde Rastede

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 93 B "Südlich Schloßpark"

Bestand Biotoptypen



Planzeichenerklärung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 A

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 B

Einzelbaum, Baumgruppe

Gehölze

§ nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützte Wallhecke

Biotoptypen (Stand 05/2011; 12/2012)

Wälder, Gebüsche und Kleingehölze

HBE

Einzelbaum/Baumbestand

HFB

Baum-Feldhecke

HFM

Baum-Strauch-Feldhecke

HN

Naturnahes Feldgehölz

HPG

Junge Gehölzanpflanzung

HWB

Baum-Wallhecke (§)

HWM

Baum-Strauch-Wallhecke (§)

HWS

Strauch-Wallhecke (§)

HWO

Gehölzfreier Wall (§)

HWX

Wallhecke mit standortfremden Gehölzen (§)

HX

Feldgehölz mit standortfremden Gehölzarten

Zusatz

= schlechte Ausprägung: lückiger Gehölzbestand, degradierter Wall

Grünland

GIT

Intensivgrünland trockener Mineralböden

GIE

Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden

GW

sonstige Weidefläche

Zusatz b = Brache

Ackerflächen

ASm

Maisacker

Gewässer

FGR

Nährstoffreicher Graben

FGZ

Sonstiger Graben

Zusatz u = unbeständige Wasserführung, v = Verbuschung

SXZ

Sonstiges naturfernes Gewässer

VERR

Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer

Grünanlagen der Siedlungsbereiche, Gebäude, Verkehrsflächen

BZH

Zierhecke

GR

Scherrasen

HSN

Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten

OVS

Straße

OVW

Befestigter Weg

Zusatz v = Verbundpflaster

PH

Hausgarten

PHG

Hausgarten mit Großbäumen

PHZ

Neuzeitlicher Ziergarten

[Biotoptypenkürzel nach „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2011)]

Abkürzungen für Gehölzarten

Bi

Hänge-Birke

Betula pendula

Br

Brombeere

Rubus fruticosus agg.

Bu

Rotbuche

Fagus sylvatica

Eb

Eberesche

Sorbus aucuparia

Ei

Stiel-Eiche

Quercus robur

Es

Gewöhnliche Esche

Fraxinus excelsior

Er

Schwarzerle

Alnus glutinosa

Fi

Fichte

Abies spec.

Hb

Hainbuche

Carpinus betulus

Ho

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Ka

Kastanie

Aesculus hippocastanum

Kv

Vogelkirsche

Prunus avium

Ob

Obstbaum

Pz

Zitterpappel

Populus tremula

Rh

Rhododendron

Rhododendron spec.

Sl

Schlehe

Prunus spinosa

We

Weiden

Salix spp.

Besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

Sp

Stechpalme

Ilex aquifolium

Häufigkeitsangaben: 1 = 1 Exemplar

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 93 B "Südlich Schloßpark"

Planart: Bestand Biotoptypen

Maßstab

Projekt: 12-1714

Bearbeitet: 05/11, 03/12, 01/13

Datum

Unterschrift

1 : 1.000

Plan-Nr. 1

Gezeichnet: 03/12, 01/13

Wiese/ Backer

Geprüft: 01/2013

Diekman

Diemann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40

Stand 19.03.2013



**ANLAGE 1**

**Gemeinde Rastede**

**Landkreis Ammerland**



## **Faunistischer Fachbeitrag**

**zum Bebauungsplan Nr. 93 B /  
51. Flächennutzungsplanänderung  
„Südlich Schloßpark“**

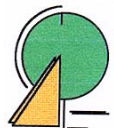


Fachplanerische Erläuterungen

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640  
e-mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)



# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

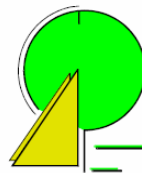
---

### Faunistischer Fachbeitrag

**zum Bebauungsplan Nr. 93 B /  
51. Flächennutzungsplanänderung  
„Südlich Schloßpark**

Planverfasser:

**Diekmann &  
Mosebach**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 ·· 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)*

Projektbearbeitung:

Dipl.-Landschaftsökologe Alexander Zilz

Bearbeitungszeitraum:

März 2011 – März 2012

# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>BELANGE DES ARTENSCHUTZES</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>3</b>
3.1	Lage im Raum	3
3.2	Nutzung und Landschaftsstruktur	4
<b>4.0</b>	<b>UNTERSUCHUNGSUMFANG UND METHODIK</b>	<b>4</b>
4.1	Fledermäuse	4
4.2	Brutvögel	6
4.3	Bewertung	7
<b>5.0</b>	<b>ERGEBNISSE</b>	<b>8</b>
5.1	Fledermäuse	8
5.2	Brutvögel	13
<b>6.0</b>	<b>BEWERTUNG DER BEFUNDE</b>	<b>15</b>
6.1	Fledermäuse	15
6.2	Brutvögel	16
<b>7.0</b>	<b>WIRKUNGEN DES VORHABENS IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR 93 B</b>	<b>17</b>
7.1	Anlagenbedingte Wirkfaktoren	17
7.2	Bau - und betriebsbedingte Wirkfaktoren	17
<b>8.0</b>	<b>DARLEGUNG DER BETROFFENHEITEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 93 B</b>	<b>18</b>
8.1	Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG	18
8.2	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	19
<b>9.0</b>	<b>VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN</b>	<b>22</b>
<b>10.0</b>	<b>HINWEISE ZU KOMPENSATIONSMAßNAHMEN</b>	<b>22</b>
<b>11.0</b>	<b>LITERATUR</b>	<b>23</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

<b><i>Abbildung 1: Untersuchungsraum Fledermäuse und Brutvögel, unmaßstäblich.</i></b>	<b>3</b>
--	----------

## **Tabellenverzeichnis**

<b><i>Tabelle 1: Erfassung der Fledermäuse – Untersuchungstermine.</i></b>	<b>5</b>
<b><i>Tabelle 2: Erfassung der Brutvögel – Untersuchungstermine.</i></b>	<b>6</b>
<b><i>Tabelle 3: Übersicht der im Untersuchungsraum festgestellten Fledermausarten.</i></b>	<b>9</b>
<b><i>Tabelle 4: Beobachtungshäufigkeit einzelner Arten (Detektorkontakte / Sichtbeobachtungen).</i></b>	<b>10</b>
<b><i>Tabelle 5: Übersicht der im Untersuchungsraum festgestellten Vogelarten.</i></b>	<b>14</b>

## **Planverzeichnis:**

Plan-Nr. 1.1:	Bestand Fledermäuse - <i>Myotis</i> - Arten
Plan-Nr. 1.2:	Bestand Fledermäuse - Großer Abendsegler / Breitflügelfledermaus
Plan-Nr. 1.3:	Bestand Fledermäuse - <i>Pipistrellus</i> - Arten
Plan-Nr. 1.4:	Fledermausquartiere und Potenzialbäume
Plan-Nr. 2:	Bestand Brutvögel (Aves)

## 1.0 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt mit der 51. Flächennutzungsplanänderung sowie mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 B „Südlich Schloßpark“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden, südlich des Schlossparkes Rastede liegenden Wohnsiedlung zu schaffen. Aufgrund der vorhandenen Wallhecken, Altholzbestände und des darin eingebetteten Weidegrünlands ist nicht auszuschließen, dass Teilbereiche des Plangebietes eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt aufweisen. Daher wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland eine Bestandsaufnahme der lokalen Fauna (Fledermäuse und Brutvögel) in Auftrag gegeben. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse können die Eingriffsfolgen gemäß § 1a BauGB als auch die zu erwartenden, artenschutzrechtlichen Konflikte nach § 44 BNatSchG ermittelt und nach naturschutzfachlichen Kriterien beurteilt werden.

Die Erfassungen fanden weitgehend im räumlichen Geltungsbereich der 51. Flächennutzungsplanänderung (siehe Abbildung 1) statt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend vorgestellt und erläutert. In den Kapiteln 7 bis 10 erfolgt eine Betrachtung der zu erwartenden Eingriffsfolgen sowie eine Erörterung der Belange des Artenschutzes für den Geltungsbereich des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 93B.

## 2.0 BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Zur Überprüfung der Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf die verschiedenen Arten ist unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eine Erörterung der artenschutzrechtlichen Konflikte erforderlich.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

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

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Voll-



zug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Abs. 5:

*„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“*

Entsprechend obigem Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus sind nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der Betrachtung, da gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich somit aus § 44 Abs.1, Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- **Zugriffsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):** Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten von Tieren bzw. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- **Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):** Erhebliches Stören von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Werden die genannten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Ausnahme von den Verboten die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

So müssen einschlägige Ausnahmevoraussetzungen nachgewiesen werden, in dem Sinne, dass

- zumutbare Alternativen [die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen] nicht gegeben sind,
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen oder im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt die Planung durchgeführt wird,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

### 3.0 UNTERSUCHUNGSGEBIET

#### 3.1 Lage im Raum

Das Untersuchungsgebiet befindet sich südlich der Ortschaft Rastede (Gemeinde Rastede). Es umfasst in seiner räumlichen Ausdehnung im Wesentlichen den Geltungsbereich der 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“ (vgl. Abbildung 1). Das Untersuchungsgebiet grenzt nach Westen an ein bereits vorhandenes Wohnneubaugebiet.

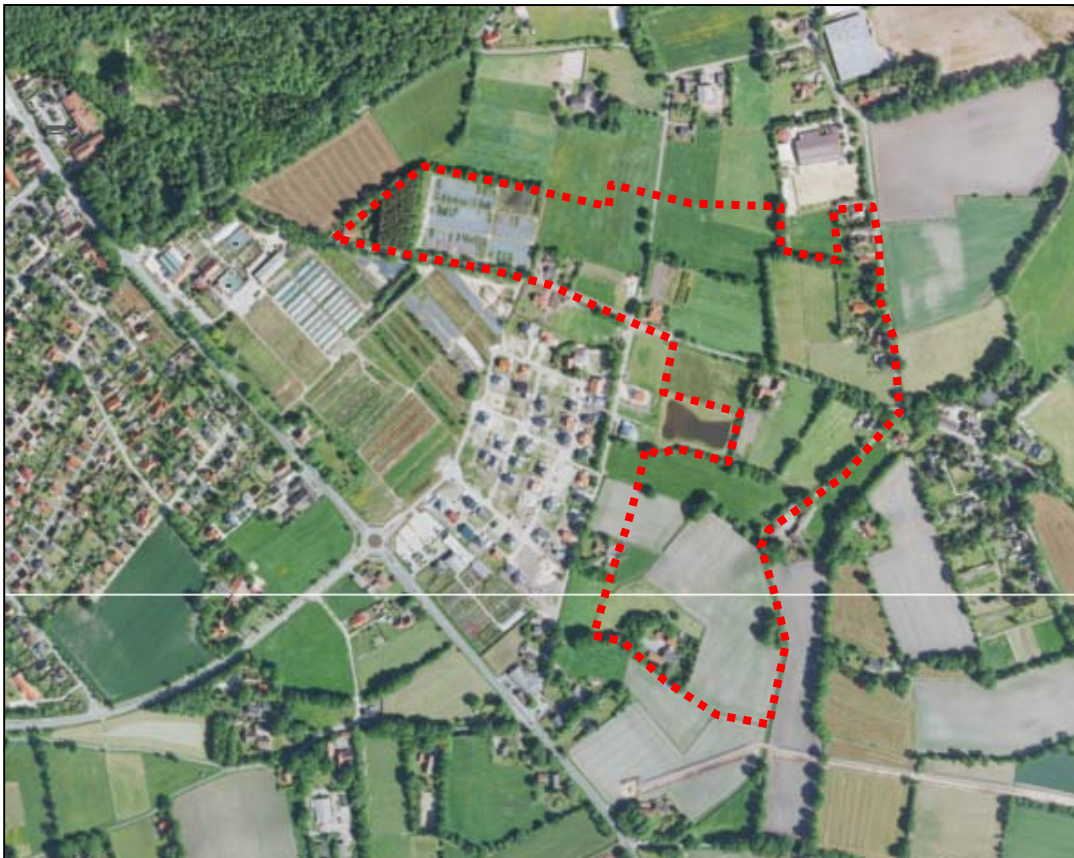


Abbildung 1: Untersuchungsraum Fledermäuse und Brutvögel, unmaßstäblich.

## **3.2 Nutzung und Landschaftsstruktur**

Das ungefähr 15 ha große Untersuchungsgebiet umfasst weite Teile eines durch zahlreiche Hecken und Kleingehölze gegliederten Ausschnitts der gewachsenen, kleinbäuerlichen Kulturlandschaft, wie sie bis in die jüngere Zeit für die flachen Geestrücken des Oldenburger Landes typisch war.

Die landwirtschaftlich genutzten Parzellen werden vorwiegend mäßig intensiv mit Pferden und Jungrindern beweidet. Im Südteil des Gebietes findet auch Ackernutzung mit Maisanbau statt. Das Gelände wird in großen Teilbereichen von diversen Gehölzstrukturen wie z. B. Wallhecken, Baumreihen und solitären Altbäumen gegliedert. Das Untersuchungsgebiet ist desweiteren durch eine sehr lockere, zumeist randliche Wohnbebauung aus älteren Einzelhäusern oder ehemaligen Höfen charakterisiert. Im Nordwesten besteht ein größeres, für Gartenbauzwecke genutztes Gelände auf dem sich zwei kleinere Stillgewässer befinden.

## **4.0 UNTERSUCHUNGSUMFANG UND METHODIK**

### **4.1 Fledermäuse**

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte an sieben Begehungsterminen im Zeitraum von Mai bis September 2011 (vgl. Tabelle 1).

Im Bereich von potenziellen Quartierbäumen und potenziellen Gebäudequartieren erfolgten nach Sonnenuntergang Ausflugkontrollen zur Lokalisation von Flugrouten und Sommerquartieren. Im Anschluss an die Ausflugkontrollen wurden Detektor-Erfassungen, die Aufschluss über die räumliche Verteilung und die Aktivitäten der lokalen Fledermausvorkommen geben, durchgeführt. Während der Wochenstubenzeit (Zeitraum von Juni bis Juli) erfolgten zwei Begehungen in den frühen Morgenstunden bis ungefähr zum Zeitpunkt des Sonnenaufgangs (vgl. Tabelle 1). Auf diese Weise können Sommerquartiere, insbesondere Quartiere von Wochenstubengesellschaften, über das in den frühen Morgenstunden stattfindende Schwärmverhalten lokalisiert werden.

Während der einzelnen Begehungen wurde das Untersuchungsgebiet zu Fuß zwei Mal nacheinander entlang der im Gebiet verlaufenden Wege und Rasenflächen abgelauften. Die Begehungen wurden an niederschlagsfreien und weitgehend windarmen Nächten durchgeführt (vgl. Tabelle 1).

Die Vorkommen und Flugaktivitäten wurden mit Hilfe von Ultraschalldetektoren (Pettersson D240x, Pettersson D200) im Frequenzwahlverfahren erfasst. Soweit möglich erfolgte die Artbestimmung zusätzlich auch durch Sichtbeobachtungen (z. T. unter Einsatz eines lichtstarken Halogen-Handscheinwerfers der Firma Ansmann, Modell ASN 15 HD) und des Flug- und Jagdverhaltens. Im Suchflug sind die Ortungslaute der Fledermäuse meist artspezifisch, so dass die Artzugehörigkeit einzelner Individuen mit einigen Einschränkungen anhand von Ruf und Sichtung zu identifizieren ist (siehe SKIBA 2010). Echoortungs-, Flug- und Jagdverhalten bilden einen funktionalen Komplex und können deshalb nur im Zusammenhang zueinander und zur jeweiligen Flugumgebung interpretiert werden. In geeigneten Situationen wurden auch Aufnahmen von zeitgedehnten Fledermausrufen auf einem digitalen Aufnahmegerät getätigt (Digitalrecorder der Firma Roland, Typ Edirol R-09). Zur Absicherung einzelner Artansprachen wurden ausgewählte Aufnahmen mit Hilfe des Akustik-Analyse-Programms BatSound V.4 der

Firma Pettersson computergestützt ausgewertet. Für einige kleinere und mittelgroße Arten aus der Gattung *Myotis* ist eine eindeutige akustische Bestimmung allerdings nur in wenigen Fällen möglich, zumeist nur wenn gleichzeitig Sicht- oder Verhaltensbeobachtungen vorliegen (siehe SKIBA 2010, PFALZER 2007). In der Praxis sollte deshalb die Mehrzahl der aufgezeichneten Myotis-Sequenzen unter der Bezeichnung „*Myotis spec.*“ in den Artenlisten geführt werden (PFALZER 2007).

Die ungefähre Lage der Beobachtungen und die mit dem Ultraschalldetektor erfassten Lautkontakte wurden vor Ort in Feldkarten eingetragen. Charakteristische Verhaltensweisen wie z. B. Soziallaute und Jagdverhalten wurden für die einzelnen Feststellungen notiert. Die Jagd von Fledermäusen lässt sich über die charakteristischen Fangrufe, den so genannten Feeding-Buzzes (siehe z. B. SKIBA 2010, DIETZ et al. 2007), nachweisen. Nach Abschluss der Felduntersuchung können auf diese Weise die räumlichen Befunde hinsichtlich der Abgrenzung von Funktionsräumen, wie z. B. Flugstraßen und Jagdgebiete, interpretiert und in die Auswertung einbezogen werden.

**Tabelle 1: Erfassung der Fledermäuse – Untersuchungstermine.**

Datum	Zeitraum	Wetter nach Sonnenuntergang
12.05.2011	21.15-00.10 Uhr	Sternenklar, W 0-1, 12-8°C
06.06.2011	21.40-00.20 Uhr	Geringe Bewölkung, ab 23.00 Uhr Nebelbildung, SW 0-1, 15-12°C
27.06.2011	21.55-01.15 Uhr	Sternenklar, SW 1-2, 25-19°C
08.07.2011	02.15-05.05 Uhr	Anfangs geringe Bewölkung, ab 03.00 Uhr zuziehend und gegen Ende bedeckt, NW 0-1, 15-14°C
27.07.2011	21.30-00.50 Uhr	Sternenklar, SW 0-1, 19-12°C
24.08.2011	20.40-23.55 Uhr	Bedeckt, ab 22.00 Uhr aufklarend, SW 2-1, 19-17°C
05.09.2011	20.15-22.15 Uhr	Sternenklar, W 2, 16-15°C

### Strukturkartierung

Die im Plangebiet stockenden Gehölze wurden während einer Tagesbegehung auf für Fledermäuse geeignete Quartierstrukturen überprüft. Zu diesem Zweck wurden insbesondere die älteren Gehölze nach Spechthöhlen, Rindentaschen, Fäulnishöhlen und ähnlichen Strukturen abgesucht. Die räumliche Lage von potenziell geeigneten Quartierbäumen wurde mit Hilfe eines GPS-Empfängers (Garmin Oregon 550) aufgenommen (siehe Plan Nr. 1.4). Die für einen potenziellen Quartierbaum relevanten Informationen (z. B. Baumart, Bruthöhendurchmesser und maßgebliche Strukturmerkmale) wurden vor Ort in einem Protokollblatt festgehalten.

## 4.2 Brutvögel

Im Zeitraum von März bis Juni 2011 erfolgte eine flächendeckende Revierkartierung von wertgebenden und / oder den Untersuchungsraum charakterisierenden Brutvogelarten. Die angewandte Methodik erfolgte dabei nach den Vorgaben zur Revierkartierung in SÜDBECK et al. (2005). Es wurden insgesamt sieben Begehungen durchgeführt (vgl. Tabelle 2). Zwei Termine erfolgten zur Feststellung von Eulenvorkommen in den Abendstunden.

Für alle Vertreter der nachfolgend aufgeführten, wertgebenden oder charakteristischen Vogelarten wurde eine flächendeckende Revierkartierung durchgeführt:

- Arten der Roten Liste Niedersachsens (KRÜGER & OLTMANNS 2007),
- Arten der Vorwarnliste Niedersachsens (KRÜGER & OLTMANNS 2007),
- Arten der Roten Liste Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007),
- Arten der Vorwarnliste Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007),
- Streng geschützte Arten gemäß § 7 BNatSchG,
- Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie Anh. I (79/409/EWG),
- Ausgewählte für den Raum charakteristische Zeigerarten.

Alle sonstigen Vogelarten wurden halbquantitativ erfasst. Die Abschätzung der Brutpaare erfolgt dabei nach Abundanzklassen (siehe Tabelle 6, unten).

Die Kartierungen erfolgten vorzugsweise an niederschlagsfreien und windarmen Tagen durch Verhören und visuelle Ansprache im Gelände. Die Untersuchungsfläche wurde so abgelaufen, dass alle Bereiche eingesehen bzw. auf singende Vögel verhört werden konnten. Dabei wurde auf brutvogeltypische Verhaltensweisen geachtet (z. B. Reviergesang, Nestbau und Fütterung), die es erlauben, von einer Reproduktion der kartierten Arten im Untersuchungsgebiet auszugehen. Zum Nachweis von potenziellen Eulenvorkommen wurde eine Klangattrappe eingesetzt (Rufe von Walzkauz, Waldohr-eule und Schleiereule).

**Tabelle 2: Erfassung der Brutvögel – Untersuchungstermine.**

Datum	Zeitraum	Wetter
28.03.2011	20.40-21.35 Uhr	Wechselnd bewölkt, WS 1-2 , 0 °C
30.03.2011	09.30-10.30 Uhr	Mittlere Bewölkung (ca. 50 %), Windstärke 1, 10°-13°C
07.04.2011	09.40-10.50 Uhr	Geringe Bewölkung (ca. 10 %), Windstärke 2-3 um SW, 9°-11°C
11.04.2011	22.55-23.40 Uhr	Sternenklar, Windstärke 0-1, 8°C
03.05.2011	07.20-08.45 Uhr	Heiter und sonnig (< 5 % Bewölkung), Windstärke 2 um O, 5°-9°C
18.05.2011	08.00-09.30 Uhr	Bedeckt (11 % Bewölkung), Windstärke 2-3 um W, 8°-15°C
30.05.2011	07.25-08.40 Uhr	Heiter & sonnig (< 5 % Bewölkung), Windstärke 1, 16°-19°C

### 4.3 Bewertung

#### **Vollständigkeit des Artenspektrums und Habitatqualitäten**

Die naturschutzfachliche Einordnung und Bewertung der festgestellten Befunde wird getrennt für jede Tiergruppe vorgenommen. Dabei wird die Vollständigkeit und Charakteristik des festgestellten Artenspektrums vor dem Hintergrund der naturräumlichen Ausstattung des Untersuchungsraumes und der allgemeinen Bestandssituation diskutiert.

#### **Bewertung nach der Gefährdung gemäß BREUER (1994)**

Eine formale Bewertung nach dem Gefährdungspotenzial der festgestellten wertgebenden Arten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen des NLWKN für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BREUER 1994). Dabei wird der Untersuchungsraum oder Teile davon hinsichtlich seiner / ihrer Lebensraumfunktion für die jeweilige Tiergruppe bewertet. Als maßgebliches Kriterium wird der Bewertung das Vorkommen von in Niedersachsen als bestandsbedroht eingestuft Arten zu Grunde gelegt (siehe BREUER 1994). Der Status der Gefährdung wird den einschlägigen, landesweit gültigen Roten Listen entnommen. Für die Fledermäuse wird die vom NLWKN in Vorbereitung befindliche Rote Liste der Fledermäuse (NLWKN in Vorbereitung, siehe z. B. in BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2007) zu Grunde gelegt.

Für die Bewertung wird die folgende dreistufige, ordinale Wertskala angewendet (nach BREUER 1994, modifiziert):

#### **Wertstufe 1 = Funktionsraum von besonderer Bedeutung**

Vorkommen von vom Aussterben bedrohter, stark gefährdeter oder größerer Populationen gefährdeter Arten (Rote Liste-Status 1, 2 und 3).

#### **Wertstufe 2 = Funktionsraum von allgemeiner Bedeutung**

Vorkommen gefährdeter Arten einschließlich regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten (Rote Liste-Status 3 und Vorwarnliste).

#### **Wertstufe 3 = Funktionsraum von geringer Bedeutung**

Keine Vorkommen regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten.

#### Anmerkung Fledermäuse

Als Vorkommen werden nur solche Nachweise, denen eine mindestens dreimalige Feststellung im betreffenden Raum zu Grunde liegt, gewertet. In diesem Fall wird davon ausgegangen, dass das betreffende Gebiet von der jeweiligen Art häufiger frequentiert wird und somit als ein für das Artvorkommen essenzielles Teilhabitat anzusehen ist. Einmalige bis zweimalige Feststellungen deuten demgegenüber auf eine eher unregelmäßige und seltene Nutzung, die auf kein essenzielles Teilhabitat schließen lässt, hin. Als essenzielles Teilhabitat sind Jagdgebiete sowie Sommer-, Zwischen- und Winterquartiere zu werten. Regelmäßig genutzte Flugstraßen sind als notwendige Verbindungswege zwischen den Quartierstandorten und den Jagdgebieten den oben genannten essenziellen Teilhabitaten als gleichwertig einzustufen.

## 5.0 ERGEBNISSE

### 5.1 Fledermäuse

#### Übersicht

Im Erfassungszeitraum von Mai bis September 2011 wurden insgesamt fünf Fledermausarten nachgewiesen. Das Vorkommen einer weiteren Art aus der Gattung *Myotis* ist nicht gänzlich auszuschließen, da mehrere unbestimmte Lautkontakte von Vertretern der Gattung *Myotis* vorliegen. Aus methodischen Gründen ist die Bestimmung der Artzugehörigkeit bei Individuen der oben genannten Gattung häufig nicht möglich (vgl. Kapitel 4.1).

Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Arten gelten nach der aktuell gültigen Roten Liste für Niedersachsen (HECKENROTH 1993) als bestandsbedroht (vgl. Tabelle 3). Legt man die vom NLWKN aktualisierte, aber bislang nicht veröffentlichte Rote Liste (NLWKN in Vorb.) zu Grunde, ist die im Gebiet mehrfach nachgewiesene Zwergfledermaus als ungefährdet einzustufen. In Tabelle 3 sind alle nachgewiesenen Fledermausarten mit Angaben zur Gefährdung, zum Schutzstatus und zum Erhaltungszustand gemäß der europäischen FFH-Richtlinie aufgeführt.

In Tabelle 4 werden die Anzahl der Feststellungen, die Detektornachweise und Sichtbeobachtungen umfassen, je Erfassungstermin und Art sowie abschließend die Summe aller Nachweise dargestellt. Die Übersicht erlaubt mit einigen Einschränkungen eine grobe Abschätzung der relativen Häufigkeiten der im Gebiet vorkommenden Arten. Demzufolge zählen Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler zu den im Untersuchungsgebiet regelmäßig und oft nachgewiesenen Fledermausarten (vgl. Tabelle 4). Mit insgesamt 53 Feststellungen wurde die Breitflügelfledermaus am häufigsten registriert. Die Rauhhautfledermaus wurde vor allem in den Spätsommermonaten August und September mehrfach im Gebiet angetroffen (vgl. Tabelle 4). Über einem im Nordwesten gelegenen Teich wurde zeitweise auch ein Exemplar der Wasserfledermaus bei Jagdflügen beobachtet. Die unter „*Myotis* unbestimmt“ aufgeführten Kontakte sind sehr wahrscheinlich in der Mehrzahl der Fälle der Wasserfledermaus zuzuordnen. Vertreter dieser sehr strukturgebunden fliegenden Art nutzen sehr wahrscheinlich die im Gebiet verlaufenden linearen Gehölzstrukturen als Flugstraßen für ihre Transferflüge. Das Vorkommen einer weiteren *Myotis*-Art wie z. B. der Kleinen Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) ist nicht gänzlich auszuschließen. Allerdings liegen für das Untersuchungsgebiet mit Ausnahme des oben genannten Gewässers nur Lautnachweise von einfachen Überflügen von Vertretern aus der Gattung *Myotis*, die keine eindeutigen Rückschlüsse auf die Artzugehörigkeit zuließen, vor.

Die räumliche Verteilung der Feststellungen ist den Plänen Nr. 1.1 bis Nr. 1.3 zu entnehmen (siehe Anhang). Hieraus wird ersichtlich, dass Fledermausaktivitäten in nahezu allen Teilen des untersuchten Geländes festgestellt wurden. Allerdings zeigen die jeweiligen Arten unterschiedliche räumliche Präferenzen hinsichtlich ihrer Flugwege und / oder Jagdgebiete. Für die Arten Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus liegt der Schwerpunkt der Flug- und Jagdaktivitäten über den als Weidegrünland genutzten, zentral im Gebiet liegenden Flächen (vgl. Plan 1.2). Im Bereich der im Süden liegenden als Maisacker genutzten Parzellen wurden demgegenüber keine Aktivitäten festgestellt. Zwerg- und Rauhhautfledermäuse wurden vor allem entlang der im Gebiet verlaufenden und zum Teil von Gehölzen oder Straßenlaternen begleiteten Wege erfasst. Grundsätzlich fungieren die im Gebiet verlaufenden und von Gehölzen begleiteten Straßen und Feldwege als Leitstrukturen bzw. Flugrouten für die überwiegend oder teilweise strukturgebunden fliegenden Arten (Wasserfledermaus, Breitflügelfleder-

maus, Zwerg- und Rauhhautfledermaus). Je nach Ausprägung werden diese Strukturelemente auch als Jagdhabitat genutzt. Das offene und von Feldhecken eingefasste Weidegrünland wurde bevorzugt von Exemplaren der Breitflügelfledermaus und des Großen Abendseglers zu Jagdzwecken aufgesucht.

**Tabelle 3: Übersicht der im Untersuchungsraum festgestellten Fledermausarten.**

Deutscher Artname	Wissenschaftl. Artname	RL D	RL Nds	RL Nds (i.V.)	FFH RL	BNat SchG	EHZ ABR
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	-	3	V	IV	s	FV
Myotis unbestimmt	<i>Myotis spec.</i>	k.A.	k.A.	k.A.	IV	s	k.A.
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	2	3	IV	s	FV
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	2	2	IV	s	U1
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	3	-	IV	s	FV
Rauhhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	-	2	R	IV	s	FV

Legende:

RL D: Gefährdung nach Rote Liste Deutschland (MEINIG et al. 2009)

RL Nds: Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen (HECKENROTH 1993)

RL Nds (i.V.): Rote Liste Niedersachsen, NLWKN in Vorbereitung

Zeichen: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet,  
V = Arten der Vorwarnliste, - = ungefährdet, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes, D = Daten unzureichend, R = extrem selten oder mit geografischer Restriktion, k. A. = keine Angaben

FFH RL: Arten aus Anhang IV oder II der EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

BNatSchG: Schutzstatus nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz

Zeichen: s = streng geschützt gemäß § 7 BNatSchG

EHZ: Erhaltungszustand der Arten nach Anhang II, IV o. V der FFH-Richtlinie gemäß „Nationaler Bericht 2007“ (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ 2007)

FV = günstig (favourable), U1 = ungünstig - unzureichend

ABR: atlantische biogeographische Region

### Quartierpotenzial und nachgewiesene Fledermausquartiere

Im Rahmen der Felderfassung wurde in einem Wohnhaus an der Emsoldstraße ein Sommerquartier der Zwergfledermaus nachgewiesen. An dem Giebel des Hauses wurden am 08.07.2011 mindestens sieben Individuen beim morgendlichen Schwärmen und Einflug in das Gebäudequartier beobachtet. Nach den Beobachtungen handelt es sich vermutlich um eine dort ansässige Wochenstubengesellschaft. Desweiteren konnte im Rahmen der Septemberbegehung ein Balzquartier der Rauhhautfledermaus, das mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit in einer alten Eiche am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes zu vermuten ist (vgl. Plan 1.4), lokalisiert werden.

Nach der vorliegenden Strukturerrfassung weist das Untersuchungsgebiet ein mittleres bis hohes Quartierpotenzial für Baum bewohnende Fledermausarten auf. Die im Plangebiet stockenden Laubgehölze (Feldhecken, Baumgruppen und Einzelbäume) sind



stellenweise durch Anteile von Altholz gekennzeichnet. Es handelt sich dabei vor allem um ältere Stiel-Eichen (*Quercus robur*). Es wurden insgesamt 50 potenzielle Quartierbäume, die aufgrund ihres hohen Alters oder ihrer besonderen strukturellen Merkmale eine potenzielle Eignung als Quartierstätte für Fledermäuse aufweisen (vgl. Anhang: Plan Nr. 1.4) festgestellt. Insofern ist von einem mittleren bis hohen Quartierangebot für Baum bewohnende Fledermausarten auszugehen. Im Rahmen der Detektor-Kartierung konnten in den vorhandenen Gehölzbeständen jedoch keine Sommerquartiere, die auf eine Wochenstubengesellschaft vermuten lassen, nachgewiesen werden. Demgegenüber ist zumindest ein Balzquartier der Rauhauffledermaus belegt (vgl. oben und Plan 1.4 im Anhang).

**Tabelle 4: Beobachtungshäufigkeit einzelner Arten (Detektorkontakte / Sichtbeobachtungen).**

Monat	Mai	Juni	Juni	Juli	Juli	Aug.	Sept.	
Art /Datum	12.	6.	27.	08.	27.	24.	05.	Σ
Wasserfledermaus	-	-	1	-	-	1	1	3
Myotis unbestimmt	-	1	1	3	4	3	1	13
Großer Abendsegler	2	4	3	4	5	12	-	30
Nyctalus unbestimmt	-	-	1	-	-	1	-	2
Breitflügelfledermaus	19	3	10	3	5	11	2	53
Zwergfledermaus	2	1	6	10	10	13	4	46
Rauhauffledermaus	1	-	-	2	-	10	8	21
Σ	24	9	22	22	24	51	16	168

### Betrachtung der einzelnen Arten

Im Folgenden werden die einzelnen Arten hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Lebensraumsansprüche sowie ihrer im Untersuchungsraum festgestellten Aktivitäten erläutert. Auch auf die räumliche Verteilung der Artnachweise wird eingegangen. Zur besseren Anschauung finden sich im Anhang entsprechende Übersichtsdarstellungen, aus denen die räumliche Lage der Befunde hervorgeht (vgl. Anhang: Plan Nr. 1.1 bis 1.4).

#### Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Biotopansprüche: Die Wasserfledermaus ist auf Gewässer als Jagdgebiete angewiesen, die eine reiche Insektenfauna und Bereiche ohne Wellenschlag aufweisen. Einzelne Tiere können aber auch in Wäldern, Parks oder Streuobstwiesen jagen (DIETZ et al. 2007). Die Wochenstuben befinden sich überwiegend in Baumhöhlen, daneben auch in Nistkästen oder in Gebäudespalten. Von dort fliegen die Tiere zu ihren bis zu 8 km weit entfernten Jagdgebieten entlang von ausgeprägten Flugstraßen (MESCHÉDE & HELLER 2000). Außerhalb der Gewässer fliegt die Art gewöhnlich nahe an der Vegetation, so dass sie insbesondere während ihrer Transferflüge auf lineare Vegetationselemente als Leitstrukturen angewiesen ist.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Für die Wasserfledermaus gelangen insgesamt drei Feststellungen in den Monaten Juni, August und September (vgl. Tabelle 4), bei denen jeweils ein Individuum während des Jagdfluges über dem im Nordwesten befindlichen Stillgewässer beobachtet wurde. Die Tiere jagten dabei für längere Zeit dicht über der Wasseroberfläche. Desweiteren wurden im Untersuchungsraum mehrfach unbestimmte Lautkontakte, die einer Fledermausart aus der Gattung *Myotis* zuzuord-

nen sind, registriert. Es ist zu vermuten, dass diese Lautsignale mehrheitlich von vorbei fliegenden Individuen der Wasserfledermaus abgegeben wurden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit nutzen die am o. g. Gewässer beobachteten Exemplare die im Untersuchungsraum verlaufenden Gehölzstreifen als Leitstrukturen für ihre Transferflüge. Insofern ist davon auszugehen, dass die Art vermutlich auch während anderer Begehungstermine im Untersuchungsgebiet auftrat.

### **Myotis unbestimmt (*Myotis spec.*)**

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Unbestimmte Individuen der Gattung *Myotis* wurden im Laufe der Erfassung wiederholt im Vorbeiflug festgestellt (vgl. Tabelle 4). Nach der Art der Lautsignale (trockene, d. h. tonlose Rufe mit relativ gleichmäßigem Rhythmus und einer Hauptfrequenz zwischen zirka 40 und 48 kHz) handelt es sich in der überwiegenden Zahl der Fälle mit hoher Wahrscheinlichkeit um die im Nordwesten über einem Teich mehrfach bei der Flugjagd nachgewiesene Wasserfledermaus, die sehr wahrscheinlich die vorhandenen Gehölzreihen als Flugwege für ihre Transferflüge nutzt. Nicht auszuschließen ist auch das Vorkommen der Kleinen Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), die sehr ähnliche Lautsignale abgibt und im Untersuchungsraum eine für die Art geeignete Habitatkulisse vorfindet. Das zeitweise Auftreten weiterer Arten aus der Gattung *Myotis* (z. B. Fransenfledermaus) ist ebenfalls nicht gänzlich auszuschließen.

### **Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)**

Biotopansprüche: Der Große Abendsegler nutzt als Sommer- und Winterquartiere vor allem Höhlenbäume in Wäldern und Parkanlagen. Wochenstuben nutzen mehrere Quartiere im Verbund, zwischen denen die einzelnen Individuen häufig wechseln (PETERSEN et al. 2004). In Paarungsgebieten müssen möglichst viele Quartiere nahe beieinander sein, damit die balzenden Männchen durchziehende Weibchen anlocken können (MESCHÉDE & HELLER 2002). Als Jagdgebiete bevorzugt die Art offene und insektenreiche Lebensräume, die einen hindernisfreien Flug ermöglichen (siehe ebd.). So jagen die Tiere in größerer Höhe über großen Wasserflächen, abgeernteten Feldern und Grünländern, an Waldlichtungen und Waldrändern und auch über entsprechenden Flächen im Siedlungsbereich.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Der Große Abendsegler wurde mit insgesamt 30 Feststellungen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen (vgl. Tabelle 4). Dabei konnte die Art an sechs von insgesamt sieben Erfassungsterminen festgestellt werden. An drei Terminen wurde eine (zumeist) intensive Jagdtätigkeit mit bis zu drei gleichzeitig jagenden Exemplaren beobachtet. Länger andauernde Jagdflüge fanden häufig über den als Weidegrünland genutzten Flächen und über dem im Westen angrenzenden Stillgewässer statt. Es ist anzunehmen, dass einzelne Individuen einer lokalen Population den Untersuchungsraum häufig zu Jagdzwecken aufsuchen. Ein größerer Teil der Feststellungen umfasst jedoch gewöhnliche Flugkontakte (vgl. Anhang: Plan Nr. 1.2) von überfliegenden oder kurzzeitig jagenden Individuen. Es ist anzunehmen, dass einzelne Individuen den Untersuchungsraum regelmäßig überfliegen. Während der Begehungen gelangen keine Nachweise von Balz- und sonstigen Sommerquartieren. Grundsätzlich weisen mehrere Bäume im Untersuchungsraum geeignete Baumhöhlen, die von Abendseglern als Sommer- oder Balzquartiere genutzt werden können, auf.

### **Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)**

Biotopansprüche: Die Breitflügelfledermaus hat ihre Sommerquartiere fast immer in oder an Gebäuden. Nur selten ziehen sich einzelne Tiere in Baumhöhlen oder Fledermauskästen zurück. Als Jagdgebiet wird eine Vielzahl von Biotopstrukturen genutzt. Dabei werden offene Flächen mit randlichen Gehölzstrukturen bevorzugt. Die höchste Dichte jagender Tiere kann über Viehweiden, Streuobstwiesen, Parks mit Einzelbäumen und an Gewässerrändern beobachtet werden (DIETZ et al. 2007). Die Entfernung

zwischen Quartieren und Jagdgebieten variiert zwischen wenigen 100 m und mehr als 11,0 km (SIMON et al. 2004).

**Vorkommen im Untersuchungsgebiet:** Mit insgesamt 53 Feststellungen (vgl. Tabelle 4) wurde die Breitflügelfledermaus von allen Arten am häufigsten nachgewiesen. Individuen wurden dabei in allen Gebietsteilen angetroffen. Nachweise von Sommerquartieren, die in den vorhandenen Gebäuden denkbar sind, konnten nicht erbracht werden. Es gelangen aber zahlreiche Beobachtungen von teilweise lang andauernden Jagdflügen. Einzelne Tiere jagten entlang der im Gebiet befindlichen Gehölzstrukturen. Nahezu regelmäßige Jagdaktivitäten wurden in den zentralen und von Weidegrünland dominierten Bereichen des Untersuchungsraumes festgestellt. Die Viehweiden bieten offensichtlich ein gutes Nahrungsangebot an jagdbaren Fluginsekten. Insofern fungieren diese Bereiche ganz offensichtlich für die Individuen einer lokalen Population als mehr oder weniger regelmäßig genutztes Jagdgebiet. Sommerquartiere wurden im Untersuchungsraum trotz einer intensiven Kontrolle der vorhandenen Gebäude nicht festgestellt. Quartiere sind aber in einzelnen Häusern der umliegenden Siedlungen und Gehöfte zu vermuten. Die im Gebiet verlaufenden gehölzbegleiteten Verkehrswege Loyer Weg und Emsoldstraße werden von einzelnen Individuen nachweislich als Flugstraßen genutzt. Insbesondere während der Zeit der Ausflugkontrollen konnten dort wiederholt Individuen bei Transferflügen beobachtet werden.

#### **Rauhhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*)**

**Biotopansprüche:** Die Rauhhaufledermaus tritt bevorzugt in Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil auf (siehe MESCHÉDE & HELLER 2002). Als Jagdgebiete werden größtenteils Waldränder, Gewässerufer, Bachläufe und Feuchtgebiete in Wäldern genutzt. Jagende Tiere können vor allem zur Zugzeit auch in Siedlungen angetroffen werden (DIETZ et al. 2007). Als Sommerquartiere werden Spaltenverstecke an und in Bäumen bevorzugt, die meist im Wald oder an Waldrändern in Gewässernähe liegen. Die Rauhhaufledermaus zählt in Mitteleuropa zu den weit wandernden Arten (PETERSEN et al. 2004). Individuen treten während ihres Zuges, der sich zwischen den Sommer- und Winterlebensräumen vollzieht, in für sie geeigneten Landschaften gehäuft auf. Während des Herbstzuges findet auch die Balz und Paarung der Tiere statt.

**Vorkommen im Untersuchungsgebiet:** Die Rauhhaufledermaus wurde im Untersuchungsraum mit geringer bis mittlerer Nachweisdichte an drei Erfassungsterminen festgestellt (vgl. Tabelle 4). Insgesamt gelangen 21 Feststellungen. In drei Fällen wurde länger anhaltendes Jagdverhalten nachgewiesen. Auffällig ist eine deutliche Häufung von Detektor-Nachweisen während der letzten beiden Begehungen im August und September (18 von insgesamt 21 Feststellungen). Es handelt sich dabei um den Zeitraum des so genannten Herbstzuges (siehe oben). In dieser Zeit erfolgt auch die Balz, die von einem festen Quartier aus (z. B. Baumhöhle) durch ein paarungswilliges Männchen unter Abgabe charakteristischer Soziallaute erfolgt. In Untersuchungsraum wurden an unterschiedlichen Orten mehrfach Soziallaute registriert. In einem Fall ist aufgrund der über lange Zeit abgegebenen, stationären Rufe von einem nahe gelegenen Balzquartier, das in einer alten Eiche am Nordwestrand des Untersuchungsgebietes zu vermuten ist (siehe Plan 1.4 im Anhang), auszugehen.

**Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)**

Biotopansprüche: Ihre Quartiere bezieht die Zwergfledermaus vorwiegend in und an Gebäuden. Die Quartiere werden häufig gewechselt, weshalb Wochenstubenkolonien einen Verbund von vielen geeigneten Quartieren im Siedlungsbereich benötigen (siehe PETERSEN et al. 2004). Die Jagdgebiete liegen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ortslagen. Hierbei jagen Zwergfledermäuse in einem Radius von zirka zwei km um das Quartier (siehe ebd). Während der Jagd orientieren sich die Tiere überwiegend an linearen Landschaftsstrukturen, wie z. B. Hecken, gehölzbegleitete Wege oder Waldränder. Lineare Landschaftselemente sind auch wichtige Leitlinien für die Tiere auf den Flugrouten von den Quartieren zu den Jagdgebieten.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet: Zwergfledermäuse wurden regelmäßig und dabei verhältnismäßig häufig im Untersuchungsraum festgestellt. Es liegen insgesamt 46 Nachweise vor. Somit zählt die Zwergfledermaus neben der Breitflügelfledermaus zu den häufig nachgewiesenen Arten (vgl. Tabelle 4). Die Feststellungen verteilen sich über weite Teile des Untersuchungsraumes, wobei die Tiere überwiegend entlang von linearen Gehölzstrukturen bzw. entlang der von Gehölzen oder Straßenlaternen begleiteten Verkehrswege angetroffen wurden (vgl. Plan 1.3 im Anhang). Diese dienen einzelnen Individuen einer im Untersuchungsraum ansässigen Population als Flugwege und abschnittsweise auch als sporadisch genutzte Jagdstrecken. Mit sieben von insgesamt 46 Feststellungen wurden Jagdaktivitäten verhältnismäßig selten an unterschiedlichen Stellen des Untersuchungsraumes registriert. Nachweise gelangen punktuell entlang der zentral im Gebiet und von Viehweiden eingeschlossenen Feldhecken sowie entlang der vorwiegend randlich verlaufenden Verkehrswege. Ein Großteil der Nachweise entfällt auf einfache Vorbeiflüge.

Hervorzuheben ist der Nachweis eines Sommerquartiers in einem Wohnhaus an der Emsoldstraße (vgl. Plan 1.4 im Anhang). Dort wurden während der Begehung am 08.07.2011 insgesamt sieben Exemplare beim morgendlichen Schwärmen und Einflug am Giebel des Hauses beobachtet. Es ist zu vermuten, dass der Dachbereich des Hauses einer kleinen Wochenstubengesellschaft als Quartierstätte dient. Im Verlauf der August- und Septemberbegehungen konnten desweiteren zwei Balzreviere, die jeweils im Umfeld eines Wohnhauses zu lokalisieren waren (vgl. Plan 1.4 im Anhang), nachgewiesen werden.

## **5.2 Brutvögel**

Im Erfassungszeitraum von März bis Ende Mai 2011 wurden insgesamt 35 Vogelarten, mit Brutverdacht oder Brutnachweis festgestellt (vgl. Tabelle 5). Das Artenspektrum umfasst damit rund 18 % der rezenten, autochthonen Brutvogelfauna Niedersachsens, die von KRÜGER & OLTMANNS (2007) mit insgesamt 197 Arten angegeben wird. Mit Rauchschwalbe und Gartenrotschwanz wurden zwei in Niedersachsen gefährdete Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen (vgl. Tabelle 5). Des Weiteren werden von den erfassten Brutvögeln fünf Arten auf der niedersächsischen Vorwarnliste (KRÜGER & OLTMANNS 2007) geführt (vgl. Tabelle 5). Der in Niedersachsen gefährdete Grünspecht wurde lediglich mit einer Brutzeitfeststellung erfasst und kann somit nicht zum Brutbestand gerechnet werden. Aufgrund der für diese Art günstigen Habitatstrukturen ist nicht auszuschließen, dass sie in anderen Jahren im Untersuchungsraum tatsächlich zur Brut schreitet. Für die formale Bewertung von Vogelbrutgebieten dürfen einmalige Brutzeitfeststellungen jedoch nicht berücksichtigt werden. In Tabelle 5 sind die betreffenden Arten deshalb in Spalte 3 mit dem Kürzel „BZ“ gekennzeichnet. Im Plan Nr. 2 (vgl. Anhang) werden ausschließlich Artvorkommen, die mit Brutverdacht oder Brutnachweis bestätigt wurden, dargestellt.

Sperber und Mäusebussard wurden mehrfach als Nahrungsgäste während ihrer Jagdflüge im Untersuchungsgebiet beobachtet.

Ein bedeutender Teil der Feststellungen umfasst allgemein verbreitete und häufige Vogelarten. Dabei dominieren vor allem Singvögel, die schwerpunktmäßig im Bereich von Gärten, Siedlungen oder Wäldern vorkommen, wie z. B. Amsel, Rotkehlchen und Mönchsgrasmücke. Insgesamt sind rund 85 % der im Gebiet nachgewiesenen Arten diesen Lebensraumtypen zuzuordnen. Stellvertretend für typische Baumbrüter sind im Plan 2 unter anderem die Brutreviere von Kleiber und Singdrossel dargestellt. Typische Brutvögel des Offenlandes sind mit Ausnahme der Dorngrasmücke im Untersuchungsgebiet nicht vertreten. Die verhältnismäßig starke Kammerung des Geländes durch Feldhecken, Baumreihen und Gebäude bietet keine geeignete Habitatkulisse für ausgesprochene Offenlandbewohner.

Hervorzuheben sind die Brutvorkommen der in Niedersachsen gefährdeten Arten Gartenrotschwanz (2 Brutpaare) und Rauchschwalbe (3 Brutpaare). Die Brutplätze der Rauchschwalbe liegen in einem Gebäude und einem nahe liegenden Pferdestall im Bereich der Kreuzung Buchenstraße/Loyer Weg. Ein Gartenrotschwanzpaar brütete auf einem Hofgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93. Bemerkenswert ist auch der relativ hohe Anteil an Arten der Vorwarnliste Niedersachsen (vgl. Tabelle 5). Die Spezies der Vorwarnliste zeichnen sich durch einen merklichen landesweiten Bestandsrückgang aus, so dass bei fortbestehender negativer Bestandsentwicklung in naher Zukunft die Einstufung als „gefährdete“ Art (Rote-Liste-Status 3) anzunehmen ist (siehe KRÜGER & OLTMANNS 2007). Zu den im Gebiet brütenden Arten der Vorwarnliste zählen Feldsperling (3 Brutpaare), Grauschnäpper (1 Brutpaar), Haussperling (9 Brutpaare), Mehlschwalbe (3 Brutpaare) und Star (8 Brutpaare). Es handelt sich um Arten, die entweder bevorzugt in der halboffenen Agrarlandschaft auftreten und / oder solche die in altholz- und strukturreichen Feld- und Hofgehölzen oder entsprechenden Waldbeständen brüten. Darunter finden sich im Untersuchungsgebiet auch einige Höhlen- und Nischenbrüter wie Star, Feldsperling und Haussperling, die auf Höhlenbäume, Nisthilfen oder geeignete Gebäude als Brutstätte angewiesen sind.

**Tabelle 5: Übersicht der im Untersuchungsraum festgestellten Vogelarten.**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Σ Brutpaare	RL D	RL Nds	RL TW	EU-VS-RL	§ 7 BNatSchG
Amsel	<i>Turdus merula</i>	IV	-	-	-	-	b
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	II	-	-	-	-	b
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	III	-	-	-	-	b
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	IV	-	-	-	-	b
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	I	-	-	-	-	b
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	4	-	-	-	-	b
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	2	-	-	-	-	b
Elster	<i>Pica pica</i>	I	-	-	-	-	b
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	3	V	V	V	-	b
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	II	-	-	-	-	b
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	III	-	-	-	-	b
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	I	-	-	-	-	b
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	2	-	3	3	-	b
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	1	-	V	V	-	b
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	II	-	-	-	-	b
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	BZ	-	3	3	-	b

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Σ Brut- paare	RL D	RL Nds	RL TW	EU- VS-RL	§ 7 BNatSchG
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	II	-	-	-	-	b
Haus Sperling	<i>Passer domesticus</i>	9	V	V	V	-	b
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	III	-	-	-	-	b
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>	II	-	-	-	-	b
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	II	-	-	-	-	b
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	2	-	-	-	-	b
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	IV	-	-	-	-	b
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	V	V	V	-	b
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	III	-	-	-	-	b
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	V	3	3	-	b
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	I	-	-	-	-	b
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	II	-	-	-	-	b
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	IV	-	-	-	-	b
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	2	-	-	-	-	b
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	8	-	V	V	-	b
Sumpfmiese	<i>Parus palustris</i>	II	-	-	-	-	b
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	I	-	-	-	-	b
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	IV	-	-	-	-	b
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	IV	-	-	-	-	b
<b>Legende:</b> Σ Brutpaare: Brutpaarzahl in absoluten Zahlen für ausgewählte Arten und geschätzt nach Abundanzklassen für sonstige Arten (I = 1 BP, II = 2-3 BP, III = 4-7 BP, IV = 8-20 BP), Abundanzklassen nach „ADEBAR“-Vogelmonitoring Deutschland, BZ = einmalige Brutzeitfeststellung RL D: Gefährdung nach Rote Liste Deutschland (SÜDBECK et al. 2007) RL Nds: Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen (KRÜGER & OLTMANNS 2007) RL TW: Gefährdung nach Rote Liste Niedersachsen, Region Tiefland West (KRÜGER & OLTMANNS 2007) Zeichen: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, - = ungefährdet EU-VS-RL: Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie; - = nein, x = ja § 7 BNatSchG: Schutz nach § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes, b = besonders geschützt, s = streng geschützt							

## 6.0 BEWERTUNG DER BEFUNDE

### 6.1 Fledermäuse

#### Habitatqualitäten und Vollständigkeit des Artenspektrums

Untersuchungen zur lokalen Fledermausfauna liegen aus umliegenden Bereichen bislang für das Gebiet der Stadt Oldenburg vor (BRUX et al. 1998, SCHRÖDER & WALTER 2002). Es handelt sich um einen dem Untersuchungsgebiet nahe gelegenen Raum, so dass die oben genannten Untersuchungen für eine vergleichende Einschätzung und Bewertung mit herangezogen werden. Demzufolge ist im Oldenburger Großraum mit dem Vorkommen von bis zu zehn Fledermausarten zu rechnen (vgl. SCHRÖDER &

WALTER 2002). Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt fünf Arten sicher nachgewiesen werden. Dieses entspricht im Wesentlichen dem für diesen Raum zu erwartenden Artenspektrum und etwa 50 % der nach SCHRÖDER & WALTER (2002) theoretisch möglichen Artenzahl. Auf Grundlage dieser vergleichenden Betrachtung ist das Untersuchungsgebiet als ein mäßig artenreicher Fledermauslebensraum einzustufen. Bemerkenswert ist der Nachweis eines vermutlich als Wochenstube genutzten Sommerquartiers der Zwergfledermaus. Hervorzuheben ist daneben vor allem die Bedeutung großer Teile des Plangebietes als häufig oder zumindest temporär genutztes Jagdgebiet für alle fünf festgestellten Fledermausarten. Ein Grund hierfür liegt in der für Fledermäuse günstigen Strukturvielfalt aus alten Einzelbäumen, Feldhecken und in Gehölzstrukturen eingebetteten Grünlandflächen. Dieses Struktur-Mosaik entspricht den Lebensraumsansprüchen vieler Arten, die mehrheitlich auf Leitstrukturen für ihre Transfer- und Jagdflüge angewiesen sind. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen Altbäume besteht ein relativ gutes Quartierangebot für Baum bewohnende Fledermausarten. Große Teile des Untersuchungsgebietes verfügen daher über ein für die vorkommenden Fledermausarten günstiges Habitatgefüge, das sich durch die räumlich-funktionale Beziehung aus attraktiven Jagdgebieten, Flugrouten und den innerhalb von Altbäumen und Gebäuden bestehenden Quartiermöglichkeiten, auszeichnet. Eine besondere Würdigung verdient das im Plangebiet traditionell genutzte Weidegrünland, das insbesondere Breitflügelfledermäusen und Individuen des Großen Abendseglers als ein häufig genutztes Jagdhabitat dient. Über Weidegrünland finden sich zumeist zahlreiche Fluginsekten, die von den genannten Arten als eine Nahrungsgrundlage genutzt werden. Insofern ist anzunehmen, dass die im Untersuchungsraum verhältnismäßig großflächig, vorhandenen Grünlandflächen als ein essenzielles Nahrungshabitat für die lokalen Populationen von Großem Abendsegler und Breitflügelfledermaus fungieren.

#### **Bewertung nach der Gefährdung gemäß BREUER (1994)**

Gemäß dem Bewertungsverfahren nach BREUER (1994) ist das Untersuchungsgebiet hinsichtlich des Schutzgutes Fledermäuse als ein Funktionsraum von besonderer Bedeutung einzustufen. Maßgeblich hierfür sind die Vorkommen von in Niedersachsen aktuell als gefährdet oder als stark gefährdet eingestuften Fledermausarten. Bedeutende Teile des Untersuchungsgebietes haben zumindest für zwei im Bestand bedrohte Arten (Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler) eine nachgewiesenen Funktion als häufig frequentiertes Jagdgebiet. Es ist daher anzunehmen, dass das Untersuchungsgebiet für die lokalen Populationen ein essenzielles Teilhabitat darstellt. Eine ähnliche Bedeutung ist für die Rauhhautfledermaus aufgrund des Nachweises eines Balzquartiers anzunehmen. Als Balzquartier genutzte Höhlenbäume fungieren als essenzielle Reproduktionshabitate im Lebenszyklus dieser Art.

## **6.2 Brutvögel**

#### **Habitatqualitäten und Vollständigkeit des Artenspektrums**

Im Untersuchungsgebiet wurden 35 Vogelarten, die im Jahr 2011 im Gebiet brüteten, nachgewiesen. Das festgestellte Artenspektrum entspricht weitgehend den Erwartungswerten für einen vergleichbar strukturierten Raum der halb offenen Kulturlandschaft. Typische Arten des Offenlands, wie z. B. Rebhuhn (*Perdix perdix*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Bemerkenswert ist die relativ gute Präsenz von Arten, die als Vertreter der strukturreichen Halboffenlandschaft gelten (vgl. Kapitel 5.2). Zu diesen zählen mehrere der im Plangebiet brütenden Arten der Vorwarnliste sowie die in Niedersachsen gefährdete Rauchschwalbe. Es handelt sich dabei zumeist um vormals häufige Allerweltsarten, wie z. B. Feldsperling, Mehlschwalbe und Star, die aufgrund der Intensivierung der Landnutzung und der

Ausräumung der Landschaft bundesweit rückläufige Bestandszahlen aufweisen (siehe z. B. HÖTKER 2004, LINGENHÖHL 2010). Das Untersuchungsgebiet weist für diese Arten gute Habitatbedingungen auf. Ein Grund hierfür sind die vielfältige Strukturausstattung mit diversen, zum Teil altholzreichen Feldhecken, Einzelbäumen und sonstigen Gehölzbeständen und die in Teilen praktizierte mäßig intensive Weidenutzung (Standweiden für Rinder und Pferde). Traditionelles und in Brutplatznähe liegendes Weidegrünland fungiert unter anderem für Rauchschwalben, Mehlschwalben, Stare und Feldsperlinge als ein insektenreiches und damit bedeutendes Nahrungshabitat während der Brutzeit.

#### **Bewertung nach der Gefährdung gemäß BREUER (1994)**

Nach formalen Kriterien (in Anlehnung an BREUER 1994, siehe Kap. 4.3) ist dem Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Avifauna eine allgemeine Bedeutung zuzuweisen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die Brutvorkommen von zwei in Niedersachsen gefährdeten Arten (Rauchschwalbe und Gartenrotschwanz) sowie die Anwesenheit von sechs in Niedersachsen auf der Vorwarnliste geführten Vogelarten (vgl. Tabelle 5). Für die lokalen Populationen dieser Arten stellt der im Untersuchungsraum realisierte Habitatverbund aus geeigneten Brutplätzen (Gehölzbestände und Gebäude mit Nistmöglichkeiten) und den nahe gelegenen Nahrungsflächen (Gehölzbestände, Weidegrünland) ein essenzielles Fortpflanzungshabitat dar.

## **7.0 WIRKUNGEN DES VORHABENS IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR 93 B**

Grundlage der nachfolgenden Betrachtungen sind die Festsetzungen des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 93 B „Südlich Schloßpark“.

### **7.1 Anlagenbedingte Wirkfaktoren**

Durch die geplante Wohnbebauung werden vorrangig unter Ackernutzung stehende Flächen in Anspruch genommen. Lediglich im südlichen Geltungsbereich befinden sich Flächen in Grünlandnutzung. Dieses bedeutet eine direkte und dauerhafte Veränderung von Nahrungs- und Lebensbereichen für einige Vogel- und Fledermausarten. In Teilbereichen wird für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Fällung und Beseitigung von Laubgehölzen, unter anderem auch älteren Laubbäumen, notwendig. Mit dieser Maßnahme ist jedoch nur der Verlust von einem Potenzialbaum (Nr. 30 im Plan 1.4: Eiche mit Fäulnishöhlen) für Fledermausquartiere zu prognostizieren. Im Süden des Plangebietes wurde eine als Potenzialbaum für Fledermäuse eingestufte Birke (Nr. 33 im Plan 1.4) bereits gefällt.

### **7.2 Bau - und betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Während der Bauzeit werden im direkten Bauumfeld durch Baumaschinen und Baufahrzeuge ausgelöste Lichtreize und Lärmemissionen auftreten. Diese können für einzelne Fledermaus- und Vogelarten unter Umständen störend wirken. Daher ist im direkten Umfeld der Baumaßnahmen mit vorübergehenden Scheueffekten zu rechnen. Säugetiere können z. B. empfindlich auf Störungen durch Lärm reagieren (RECK et al. 2001). Im Extremfall kann eine baubedingte Verlärmung zur Verdrängung besonders störungsempfindlicher Arten führen. Eine erhöhte Störungsempfindlichkeit ist bei Arten mit weitem Hörspektrum, wie etwa den Fledermäusen, die Geräusche bis über 40 kHz wahrnehmen können, anzunehmen.



## **8.0 DARLEGUNG DER BETROFFENHEITEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 93 B**

### **8.1 Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG**

Nachfolgend werden für die untersuchten Faunengruppen Hinweise und Einschätzungen zu den erwartbaren Eingriffen im Sinne des § 14 BNatSchG gegeben. Der Ausgleich bzw. die Kompensation der verloren gehenden Funktionen ist gemäß § 1a BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### **Fledermäuse**

Mit den geplanten Baumaßnahmen ist keine Inanspruchnahme von essenziellen Habitaten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93b verbunden. Im vorliegenden Fall handelt es sich vorwiegend um Ackerflächen ohne geeignete Leitstrukturen und nachweislich wenig geeignete Jagdhabitate. Eine Frequentierung durch lokale Fledermäuse wurde nur in geringem Umfang in den Randbereichen festgestellt. Die entlang der Buchenstraße befindliche Wallhecke bzw. Einzelbäume im südlichen Gehölzbereich bieten aufgrund ihres Alters entsprechende Möglichkeiten, so dass eine Eiche potenziell als Quartierbaum für Fledermäuse geeignet ist. Im Bereich des vorhandenen Gebäudes konnte ein Balzrevier einer Zwergfledermaus abgegrenzt werden. Das zugehörige Balzquartier ist in dem Gebäude zu vermuten.

Die maßgeblichen Strukturen (Wallhecke, Einzelbäume an der Buchenstraße) und das vorhandene Gebäude können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten bleiben. Der im Süden befindliche Gehölzbestand mit dem Potenzialbaum wird hingegen überplant. Insgesamt betrachtet sind die Eingriffe in den oben genannten Bereichen bezüglich des Schutzgutes Tiere - Fledermäuse als weniger erheblich einzustufen. Zu möglichen Kompensationsmaßnahmen siehe Kapitel 10.

#### **Brutvögel**

Die Bauleitplanung sieht nach den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 93 B unter anderem die Beseitigung eines Gehölzbestandes im südlichen Plangebiet vor. Die betroffenen Strukturen haben jedoch keine nachgewiesene Funktion als Brutstätte für in Niedersachsen beheimatete Vogelarten. Lediglich ein Brutpaar der Dorngrasmücke wurde auf den ackerbaulich genutzten Bereichen festgestellt. Das vorhandene Wohngebäude an der Buchenstraße weist mit seinen teilweise älteren Gehölzstrukturen nachweisliche Niststätten u. a. von Star, Haussperling und Trauerschnäpper auf.

Die bei der Umsetzung der vorliegenden Planung hervorgerufenen Veränderungen der vorhandenen Strukturen stellen für diesen wenig genutzten Bereich für das Schutzgut Tiere – Vögel lediglich wenig erhebliche Auswirkungen dar.

#### **Fazit**

Im Sinne des § 14 BNatSchG ist die geplante Beseitigung von Gehölzbeständen sowie die bereichsweise Überbauung und Überplanung der vorhandenen Ackerbereiche und geringflächigen Weidegrünländer aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der lokalen Populationen einzelner Fledermaus- und Vogelarten als ein wenig erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fauna zu werten. Über die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Eingriffe kompensiert werden.

## 8.2 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

### Fledermäuse

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine Quartiere von Fledermäusen gefunden (vgl. Kapitel. 5.1). Die im Plangebiet vorhandenen potenziellen Quartierbäume entlang der Wallhecke entlang der Buchenstraße (siehe Plan 1.4) werden nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 93B erhalten bleiben. Im südlichen Bereich erfolgt durch die Überplanung des Gehölzbestandes auch die Entfernung eines potenziellen Quartierbaumes. Vorsorglich wird für die verloren gehenden potenziellen Quartiermöglichkeit eine entsprechende Anzahl an Ersatzquartieren (hier: 1 Fledermauskasten) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehangen, so dass die ökologische Funktion der von dem geplanten Eingriff betroffenen potenziellen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. **Unter Berücksichtigung der oben genannten Kompensationsmaßnahme ist das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Über eine mögliche Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten hinausgehende Tötungen von Individuen können aufgrund der Lebensweise der Fledermäuse und ihrer vorwiegend abendlichen bzw. nächtlichen Aktivität ausgeschlossen werden. Etwaige schädliche Wirkungen sind mit der Realisierung der Bauvorhaben weder anlage- noch betriebsbedingt zu erwarten.

Um eine baubedingte Zerstörung von dem potenziellen Quartierbaum und eine damit einhergehende direkte Tötung von Fledermäusen in jedem Fall ausschließen zu können, sollten Baumfällarbeiten ausschließlich in den Wintermonaten (November bis Februar), also außerhalb der Reproduktionszeiten, erfolgen (Vermeidungsmaßnahme). **Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist unter Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme auszuschließen.**

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

Ein Verbotstatbestand liegt im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumsansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Mortalität). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in Teilbereichen des Plangebietes grundsätzlich denkbar. Erhebliche Störungen durch eine entsprechende Verlärmung sind im vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit in der Regel auf wenige Monate beschränkt ist. Zudem wird die Bautätigkeit vorwiegend während der Tagesstunden stattfinden. Eine Beeinträchtigung der nächtlichen Aktivität der ansässigen Fledermäuse durch visuelle Lichtreize (Bau-

fahrzeuge, Baustellenbeleuchtung, etc.) ist daher nicht anzunehmen. Ein hierdurch ausgelöster langfristige Aufgabe von potenziellen Quartieren ist unwahrscheinlich. **Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.**

## **Brutvögel**

### Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Hinsichtlich der Überprüfung des Zugriffsverbotes gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für sämtliche vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Arten baubedingte Tötungen von Individuen der Arten oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern vermieden. Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar.

Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundenen Mortalität (Sterberate) auszuschließen ist.

**Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG demzufolge nicht erfüllt wird.**

### Prüfung des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m Abs. 5 BNatSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 B befinden sich unter anderem Brutstätten verschiedener Vogelarten, die sich jedoch vorrangig im Bereich des bereits vorhandenen Gebäudes befinden. Durch die Planung bzw. die Umsetzung der Planung kommt es zu dem Verlust von Lebensraum durch Versiegelung und Veränderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet. Dadurch kommt es auch zu einem Verlust von Fortpflanzungsstätten. Sämtliche im Plangebiet festgestellten brütenden Arten nutzen jedes Jahr eine andere Fortpflanzungsstätte, d. h. sie bauen jedes Jahr ein neues Nest in einem dafür geeigneten Baum / Strauch bzw. auf dem Boden. Es handelt sich daher um temporäre Fortpflanzungsstätten, die außerhalb der Brutzeit nicht als solche zu definieren sind. Eine Entfernung der Gehölze bzw. eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit bedingt daher keinen Verbotstatbestand.

Das Plangebiet mit seinen Strukturen dient für die festgestellten Vogelarten nicht als Ruhestätte im nach EU-Kommission definierten Sinne (Ruhestätte = Ort, der für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend, u. a. für die Thermoregulation, der Rast, dem Schlaf oder der Erholung erforderlich ist), so dass hier der Verbotstatbestand nicht einschlägig ist.

**Der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen demzufolge nicht erfüllt.**

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

Die Störung von Vögeln durch bau- oder betriebsbedingten Lärm und / oder andere Immissionen in für die Tiere sensiblen Zeiten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da Gebäude- und Gehölzstrukturen, die potenzielle zukünftige Lebensstätten sind, im Plangebiet bzw. in dessen näherer Umgebung verbleiben und genutzt werden können.

Das Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG während der sensiblen Zeiten der Vögel stellt nur in dem Fall einen Verbotstatbestand dar, in dem eine erhebliche Störung verursacht wird. Eine Erheblichkeit ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz gegeben, wenn durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird. In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich bau- und betriebsbedingte Störungen in Form von bspw. Lärmimmissionen nicht ganzjährig vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, werden allerdings im folgenden differenzierter betrachtet.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der erfassten Arten führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da bei einer Störsituation die betreffende Vogelart sich entfernen könnte. Vollmausern, die eine vollständige Flugunfähigkeit bedingen, werden von keiner der auftretenden Arten durchgeführt. Es handelt sich ferner nicht um einen traditionellen Mauserplatz einer Art.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Arten, die während des Winters innerhalb des Planungsgebietes oder in dessen Umgebung vorkommen, könnten durch Verkehrslärm und / oder visuelle Effekte in dieser Zeit aufgescheucht werden. Damit diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, müsste dieses Individuum direkt oder indirekt durch das Aufscheuchen zu Tode kommen bzw. so geschwächt werden, dass es sich in der Folgezeit nicht mehr reproduzieren kann. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen. Vögel sind in der Regel an Siedlungslärm gewöhnt und suchen ihre individuellen Sicherheitsabstände auf, so dass es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten.

Für sämtliche Höhlen-/Gebäudebrüter ist ebenfalls ein Störungstatbestand auszuschließen, da sich die Tiere bereits unmittelbar entlang der Buchenstraße mit entsprechend aktuell vorhandener Geräuschkulisse angesiedelt haben. Die Toleranz gegenüber Lärm ist bei diesen Arten höher.

Alle vorhandenen Arten sind in der Lage jede Brutperiode einen neuen Brutplatz zu besetzen, so dass ein Ausweichen möglich ist, zumal in der unmittelbaren Umgebung gleichwertige Strukturen vorhanden sind. Horstbewohner wie bspw. zahlreiche Greifvogelarten, die einen bestimmten Nistplatz langjährig nutzen und weniger Ausweichmöglichkeiten haben, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit werden durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit ausgeschlossen.

**Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG demzufolge nicht erfüllt wird.**

## **9.0 VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen einzubeziehen:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar,
- die Baufeldfreimachung ist ebenfalls außerhalb der Brutzeit vorzunehmen,
- alte Laubbäume - insbesondere für Fledermäuse und Höhlenbrüter geeignete Höhlenbäume - sind, wenn möglich, zu erhalten,

## **10.0 HINWEISE ZU KOMPENSATIONSMAßNAHMEN**

Die Eingriffe, die aus der Beseitigung und Überbauung von Teilhabitaten resultieren, sind bezüglich des Schutzgutes Tiere - Fledermäuse und Brutvögel als wenig erheblich einzustufen, da das Gebiet entsprechend der vorhandenen Strukturen nur gering genutzt wird.

Der anlagen- und baubedingte Verlust des potenziellen Quartierbaumes für die lokal ansässigen Fledermäuse kann durch Ausbringung von Ersatzquartieren (Kunsthöhlen) in einer hierfür geeigneten Habitatkulisse in räumlicher Nähe zum geplanten Vorhaben erfolgen.

## 11.0 LITERATUR

- BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 14: 1-60.
- BRUX, H., G. DÖRING, M. HIELSCHER, M. NORDMANN, G. WALTER & G. WIEGLEB (1998): Zur Fauna der Stadt Oldenburg. - Oldb. Jb. 98: 247-319.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (ed.) (2007): Nationaler Bericht 2007 gemäß FFH-Richtlinie. - [http://www.bfn.de/0316\\_bericht2007.html](http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html).
- DIETZ, C., O. VON HELVERSEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. - Kosmos-V., Stuttgart.
- GASSNER, E. & A. WINKELBRANDT (2005): UVP – Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. - Müller-V., Heidelberg.
- HECKENROTH, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten - Übersicht. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 13: 221-226.
- KRÜGER, T & B. OLTMANNS (2007): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 7. Fassung - Stand 2007. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 27: 131-175.
- MEINIG, H., P. BOYE & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 70: 115-153.
- MESCHEDE, A. & K.-G. HELLER (2000): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. - Schriftenr. Landschaftspfl. Naturschutz 66. - Bonn.
- NLWKN (in Vorbereitung): Rote Liste der Fledermäuse Niedersachsens. - Hannover.
- PETERSEN, B., G. ELLWANGER, R. BLESS, P. BOYE, E. SCHRÖDER & A. SSYMANCK (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. - Schriftenr. Landschaftspfl. Naturschutz 69: 1-706.
- PFALZER, G. (2007): Verwechslungsmöglichkeiten bei der akustischen Artbestimmung von Fledermäusen anhand ihrer Ortungs- und Sozialrufe. - Nyctalus N. F. 12: 3-14.
- RECK, H., J. RASMUS & G. M. KLUMP (2001): Auswirkungen von Lärm und Planungsinstrumente des Naturschutzes. - Naturschutz Landschaftsplanung 33: 145-149.
- SCHRÖDER, T. & G. WALTER (2002): Fledermauserfassung in der Stadt Oldenburg. - Nyctalus N. F. 8: 240-256.
- SIMON, M., HÜTTENBÜGEL, S. & J. SMIT-VIERGUTZ (2004): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. - Schriftenr. Landschaftspfl. Naturschutz 76: 1-275.
- SKIBA, R. (2003): Europäische Fledermäuse. Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. - Westarp-Wissenschafts-V., Hohenwarsleben.

SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (eds.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell.

SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE, W. KNIEF (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 4. Fassung - Stand 30.11.2007. - Ber. Vogelschutz 44: 23-81.

## PLANVERZEICHNIS

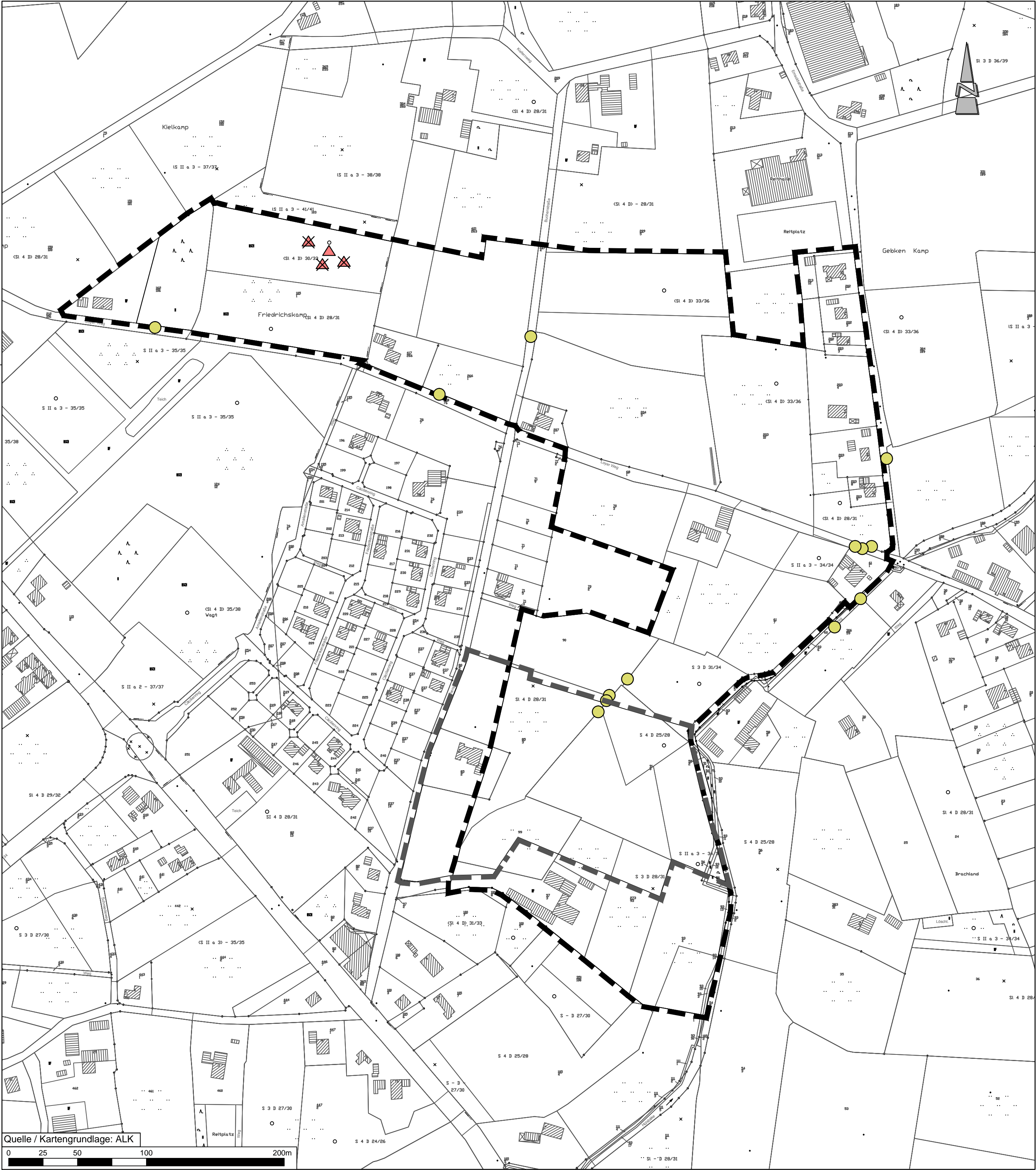
- Plan-Nr. 1.1: Bestand Fledermäuse - *Myotis* - Arten
- Plan-Nr. 1.2: Bestand Fledermäuse - Großer Abendsegler / Breitflügelfledermaus
- Plan-Nr. 1.3: Bestand Fledermäuse - *Pipistrellus* - Arten
- Plan-Nr. 1.4: Fledermausquartiere und Potenzialbäume
- Plan-Nr. 2: Bestand Brutvögel (Aves)



# Gemeinde Rastede

## Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 93 B "Südlich Schloßpark"

### Bestand Fledermäuse - *Myotis* - Arten



Planzeichenerklärung

- Grenze Flächennutzungsplanänderung
- Grenze Bebauungsplan

Fundort-Nachweise von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet

- Deutscher Artname

Wissensch. Artname
- Wasserfledermaus

*Myotis daubentonii*
- Myotis unbestimmt

*Myotis spec.*
- Jagdverhalten eines Individuums

Hinweis: Die verschiedenen Symbole repräsentieren Fundort-Nachweise der betreffenden Art, s. Text.

Quelle: Erhebungen des Planungsbüros Diekmann & Mosebach  
am 12.05., 06.06., 27.06., 08.07., 27.07., 24.08. und 05.09.2011.

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 93 B "Südlich Schloßpark"

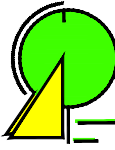
Planart: Bestand Fledermäuse - *Myotis* - Arten

Maßstab  1 : 2.500	Projekt: 11-1409  Plan-Nr. 1.1		Datum	Unterschrift
		Bearbeitet:	10/2011	Zitz
		Gezeichnet:	01/12, 03/13	Wiese
		Geprüft:	03/2013	Diekmann

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86    26180 Rastede    Tel. (04402) 91 16 30    Fax 91 16 40



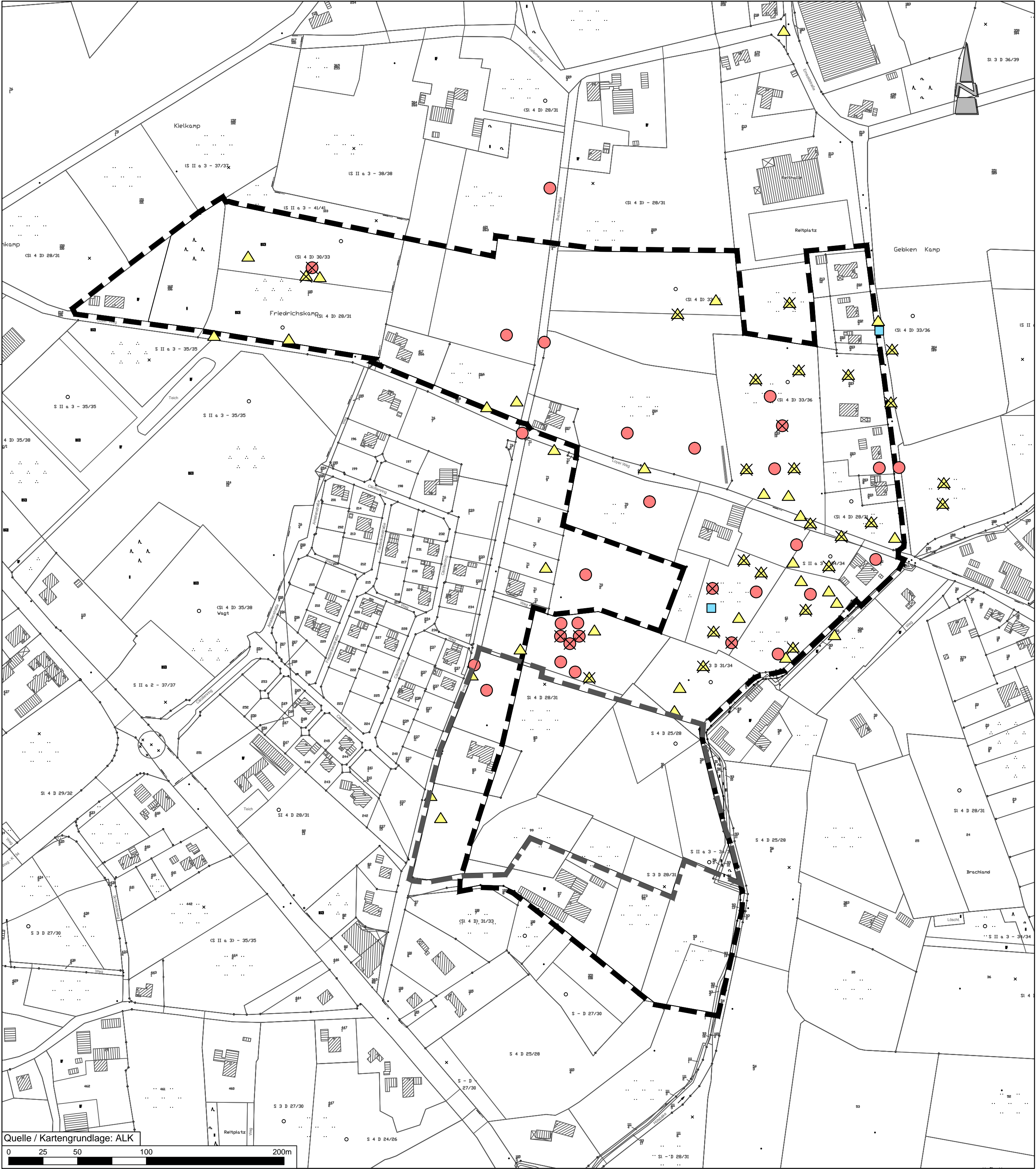
Stand 11.07.2011



# Gemeinde Rastede

## Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 93 B "Südlich Schloßpark"

### Bestand Fledermäuse - Großer Abendsegler / Breitflügelfledermaus



Planzeichenerklärung

- Grenze Flächennutzungsplanänderung
- Grenze Bebauungsplan

Fundort-Nachweise von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet

- Deutscher Artname

Wissensch. Artname
- Großer Abendsegler

*Nyctalus noctula*

Nyctalus unbestimmt

*Nyctalus spec.*

Breitflügelfledermaus

*Eptesicus serotinus*

Jagdverhalten eines Individuums

Hinweis: Die verschiedenen Symbole repräsentieren Fundort-Nachweise der betreffenden Art, s. Text.

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 93 B "Südlich Schloßpark"

Planart: Bestand Fledermäuse - Großer Abendsegler / Breitflügelfledermaus

Maßstab  1 : 2.500	Projekt: 11-1409  Plan-Nr. 1.2		Datum	Unterschrift
		Bearbeitet:	10/2011	Zilz
		Gezeichnet:	01/12, 03/13	Wiese
		Geprüft:	03/2013	Diekmann

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86    26180 Rastede    Tel. (04402) 91 16 30    Fax 91 16 40

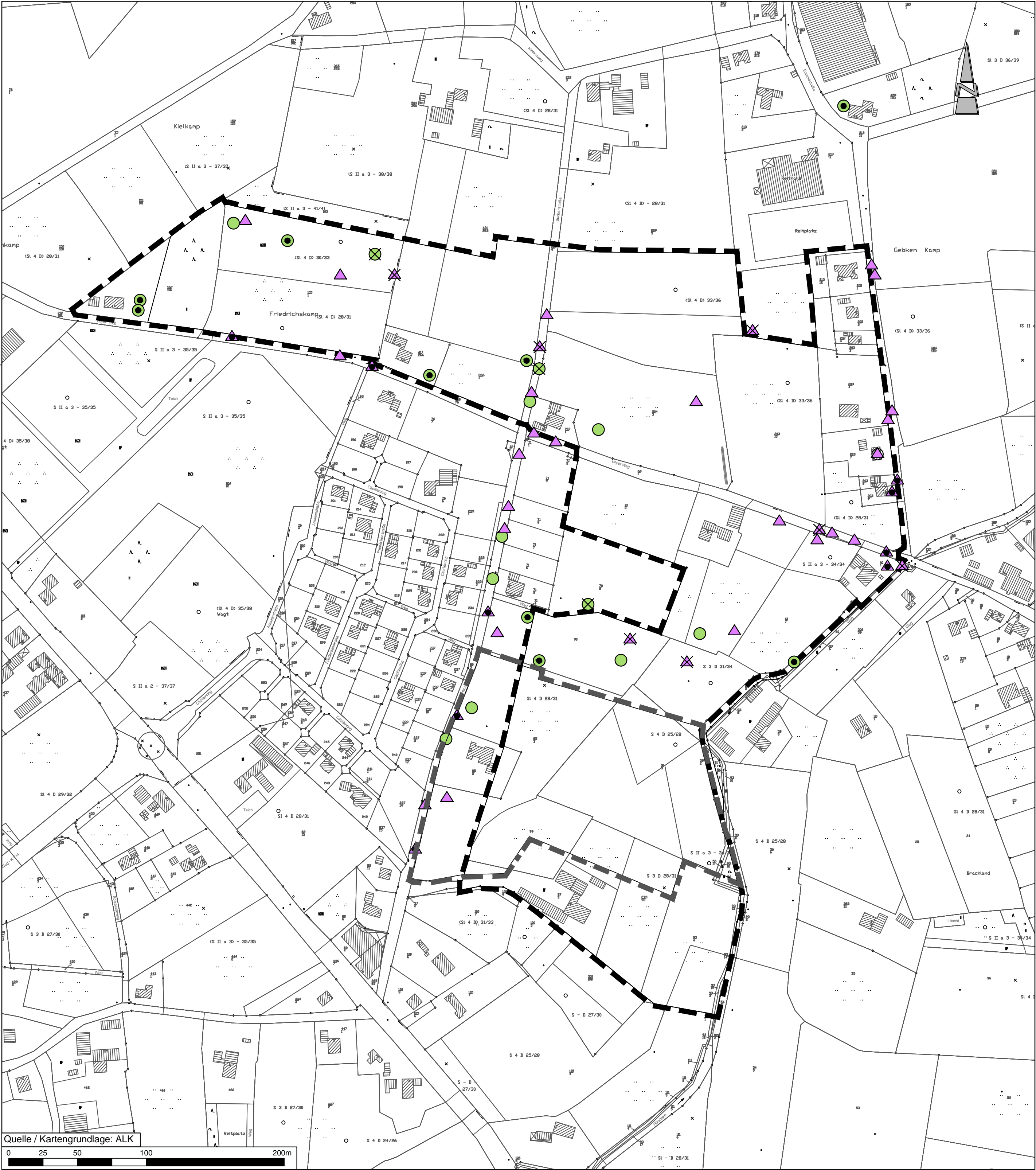
Stand 14.03.2013





# Gemeinde Rastede

## Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 93 B "Südlich Schloßpark"






### Bestand Fledermäuse - *Pipistrellus* - Arten



Planzeichenerklärung

-  Grenze Flächennutzungsplanänderung
-  Grenze Bebauungsplan

Fundort-Nachweise von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet

- | Deutscher Artname   | Wissensch. Artname               |
|---|----------------------------------|
|  Rauhautfledermaus | <i>Pipistrellus nathusii</i>     |
|  Zwergfledermaus   | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> |
- 
-  Jagdverhalten eines Individuums
-  Soziallaut eines Individuums
-  Schwärmen eines Individuums

Hinweis: Die verschiedenen Symbole repräsentieren Fundort-Nachweise der betreffenden Art, s. Text.

Quelle: Erhebungen des Planungsbüros Diekmann & Mosebach  
am 12.05., 06.06., 27.06., 08.07., 27.07., 24.08. und 05.09.2011.

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 93 B "Südlich Schloßpark"

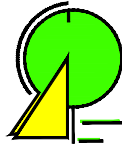
Planart: Bestand Fledermäuse - *Pipistrellus* - Arten

Maßstab  1 : 2.500	Projekt: 11-1409  Plan-Nr. 1.3		Datum	Unterschrift
		Bearbeitet:	10/2011	Zilz
		Gezeichnet:	01/12, 03/13	Wiese
		Geprüft:	03/2013	Diekmann

**Diekmann & Mosebach**

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86    26180 Rastede    Tel. (04402) 91 16 30    Fax 91 16 40



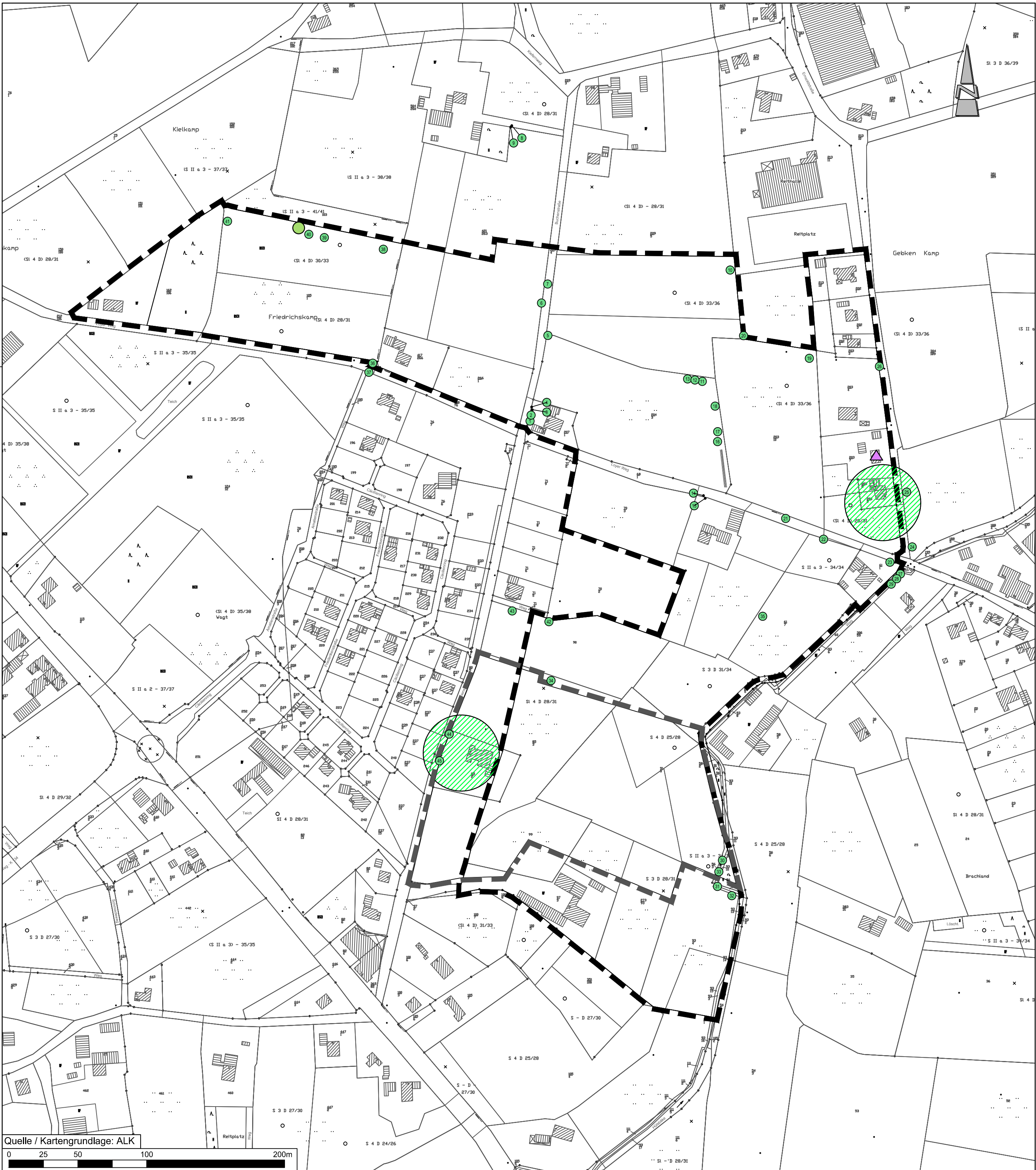
Stand 14.03.2013



# Gemeinde Rastede

## Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 93 B "Südlich Schloßpark"

### Fledermausquartiere und Potenzialbäume



Planzeichenerklärung

- Grenze Flächennutzungsplanänderung
- Grenze Bebauungsplan

0 Potenzialbäume für Fledermausquartiere

Nr.	Baumart	Merkmal
1	Linde	1 x Spechthöhle, 1 x Fledermauskasten
2	Linde	1 x Fäulnishöhle, 1 x Spechthöhle, 1 x Vogelkasten
3	Linde	4 x Fäulnishöhle, 2 x Fäulnishöhle, 1 x Vogelkasten
4	Linde	1 x Fäulnishöhle, 1 x Fledermauskasten, 1 x Vogelkasten
5	Eiche	-
6	Eiche	1 x Rindentasche
7	Eiche	1 x Fäulnishöhle
8	Eiche	1 x Totäste
9	Eiche	3 x Totäste, 1 x Rindentasche
10	Eiche	-
11	Eiche	1 x Totäste, 1 x Fäulnishöhle, 1 x Fäulnishöhle
12	Eiche	1 x Rindentasche
13	Eiche	1 x Fäulnishöhle
14	Eiche	1 x Spechthöhle
15	Esche	-
16	Eiche	1 x Rindentasche
17	Eberesche	2 x Rindentasche, 1 x Spechthöhle
18	Eberesche	Rindentasche
19	Eberesche	1 x Fäulnishöhle, 1 x Fäulnishöhle
20	Eiche	1 x Totäste
21	Eberesche	1 x Fäulnishöhle, 2 x Fäulnishöhle
22	Eiche	1 x Rindentasche, 1 x Rindentasche
23	4x Eiche	-
24	Eiche	3 x Fäulnishöhle
25	Eiche	-
26	Eiche	1 x Totäste
27	Erle	1 x Fäulnishöhle
28	Erle	2 x Fäulnishöhle, 1 x Rindentasche
29	Eiche	1 x Totäste
30	Eiche	2 x Fäulnishöhle
31	Eiche	-
32	Eiche	1 x Rindentasche
33	Birke	3 x Rindentasche
34	Eiche	-
35	Eiche	1 x Fäulnishöhle
36	Eiche	-
37	Eiche	1 x Rindentasche
38	Eiche	-
39	Eiche	-
40	Birke	1 x Fäulnishöhle
41	Eiche	1 x Rindentasche
42	3x Eiche	1 x Totäste
43	Eiche	1 x Totäste
44	Eiche	1 x Fäulnishöhle
45	Kastanie	1 x Fäulnishöhle

Fundort-Nachweise von Quartieren bzw. Balzrevieren im Untersuchungsgebiet

- Sommerquartier Zwergfledermaus
- Balzquartier Rauhauffledermaus
- Balzrevier Zwergfledermaus

# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

### Faunistischer Fachbeitrag zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 93 B "Südlich Schloßpark"

Planart: Fledermausquartiere und Potenzialbäume

Maßstab  1 : 2.500	Projekt: 11-1409  Plan-Nr. 1.4	Datum	Unterschrift
		Bearbeitet: 10/2011	Zilz
		Gezeichnet: 01/12, 03/13	Wiese
		Geprüft: 03/2013	Diekmann

**Diekmann & Mosebach** Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

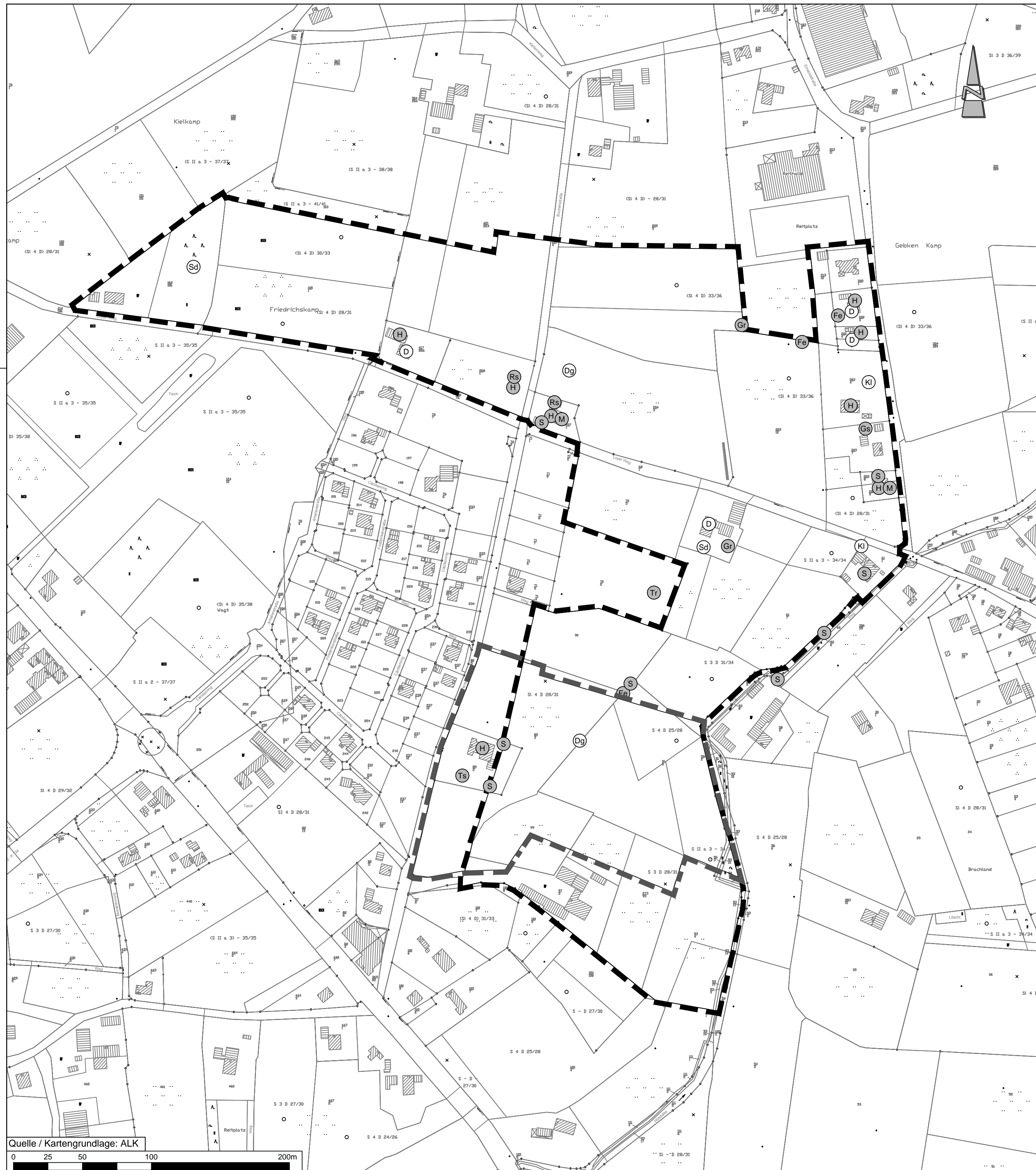
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Stand 14.03.2013



## Bestand Brutvögel (Aves)



---

Oldenburger Straße 86    26180 Rastede    Tel. (04402) 91 16 30    Fax 91 16 40



stand 14.03.2013

# GEMEINDE RASTEDE

## Landkreis Ammerland

---

### Bebauungsplan Nr. 93 B „Südlich Schlosspark“

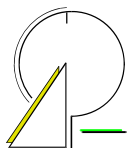
frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (1) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

15.03.2013



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle Oldenburg Nord  
Im Dreieck 12  
26127 Oldenburg
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer  
Moslestraße 6  
26122 Oldenburg
3. Polizei Rastede  
Bahnhofstraße 24  
26180 Rastede
4. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH  
Bavinkstraße 23  
26789 Leer
5. EWE NETZ GmbH  
Netzregion Oldenburg / Varel  
Zum Stadtpark 2  
26655 Westerstede
6. TenneT TSO GmbH  
Eisenbahnlängsweg 2a  
31275 Lehrte
7. E.ON Netz GmbH  
Betriebszentrum Lehrte  
Eisenbahnlängsweg 2a  
31275 Lehrte
8. Gastransport Nord GmbH  
An der Großen Wisch 9  
26133 Oldenburg
9. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg

## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Oldenburg  
Kaiserstraße 27  
26122 Oldenburg
3. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen  
Willy-Brandt-Platz 7  
28215 Bremen
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband  
Georgstraße 4  
26919 Brake
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH  
Riethorst 12  
30659 Hannover



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<b>Landkreis Ammerland</b> <b>Ammerlandallee 12</b> <b>26655 Westerstede</b>	
<p>Die als „Wallheckenschutzstreifen“ deklarierten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der westlichen Plangebietsgrenze lassen eine überlagernde Nutzungsfestsetzung als öffentliche Grünfläche vermissen. Das reicht für einen wirksamen Wallheckenschutz nicht aus.</p> <p>Rastede liegt in einem Gebiet im Ammerland, das durch eine extrem hohe Dichte von Wallhecken gekennzeichnet ist. Insofern ist dem Wallheckenschutz, gerade bei der Siedlungsentwicklung, Raum zu geben. Die Wallheckengebiete in Rastede sind in vielen Fällen fachliche Grundlage für die Festlegung als Vorsorgegebiet (heute Vorbehaltsgebiet) für Natur und Landschaft in meinem Regionalen Raumordnungsprogramm '96. Diese Festlegungen stellen damit einen Grundsatz der Raumordnung dar, dem im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ein besonderes Gewicht zukommt (s.a. §§ 3 und 4 ROG). Insofern steht dem Wallheckenschutz neben dem Naturschutzrecht auch eine die Bauleitplanung beeinflussende Abwägungsdirektive der Raumordnung zur Seite. Aus diesem Grunde schaut der Landkreis Ammerland nicht nur auf das Planergebnis, sondern besonders auf dessen Umsetzbarkeit. Insofern müssen m. E. die Vorstellungen der Gemeinde Rastede zum Wallheckenschutz vor dem Hintergrund der Erfahrungen meiner Unteren Naturschutzbehörde mit diesen Lösungen hinsichtlich der Umsetzbarkeit überdacht werden.</p> <p>Meine Untere Naturschutzbehörde weist immer wieder auf die Notwendigkeit einer wirksamen Umsetzung des Wallheckenschutzes in der Bauleitplanung hin, so auch im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 B „Südlich Schlosspark“.</p> <p>Ich erkenne zwar, dass auch der Gemeinde Rastede der Erhalt der Wallhecken als natürlicher Lebensraum und als ortsbildprägender Bestandteil der Landschaft sehr wichtig ist. Unterschiedliche Auffassungen bestehen aber beim Umgang mit dem Wallheckenschutz in der Bauleitplanung und bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p> <p>Der Wallheckenschutz in der Bauleitplanung ist schon seit 1995/96 The-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird die im Plangebiet befindliche Wallhecke als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Auf die weitere Festsetzung eines Wallheckenschutzstreifens wird im Weiteren verzichtet. Die verlorengelassene Wallheckenfunktion wird im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle kompensiert.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ma in Dienstbesprechungen mit den Gemeinden. Seitdem besteht Einigkeit, dass die gesetzlichen Schutzbestimmungen für Wallhecken in die Abwägung der Bauleitplanung einzustellen sind. An dieser Rechtslage hat sich bis heute nichts geändert. Im Rahmen der Bauleitplanung muss sich die Gemeinde mit den Wallhecken als landschaftsbildprägende Elemente und Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen angemessen auseinandersetzen und eine Beeinflussung dieses Lebensraumes über die gesetzlich normierte Eingriffsregelung abarbeiten. Im Gegensatz zur landwirtschaftlichen Nutzung, die der guten fachlichen Praxis im Sinne des § 5 Absatz 2 BNatSchG entspricht, somit nicht gegen den Wallheckenschutz des § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG verstößt und daher nicht als Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gemessen werden kann, sind die mit der Bauleitplanung, insbesondere den Festsetzungen eines Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe und Auswirkungen auf Natur und Landschaft objektiv richtig zu ermitteln und nach planerischen Maßstäben auszugleichen oder zu ersetzen.</p> <p>Die 1995/1996 formulierten Anforderungen an dieses Abwägungsmaterial wurden im Landkreis Ammerland insbesondere für den Kartierungsaufwand unter der Bedingung erleichtert, dass zur Vermeidung eines Eingriffes die Wallhecken entweder mit einem ausreichenden Schutzabstand in der Funktion erhalten werden oder alternativ an anderer Stelle Ersatz geschaffen wird.</p> <p>In Dienstbesprechungen mit den Gemeinden ist danach schon mehrfach klargestellt worden, dass es nicht ausreicht, im Bebauungsplan nur einen Schutzabstand festzusetzen und diesen Bereich dennoch dem Baugrundstück zuzuschlagen. Bei einer Grundstückgröße von ca. 500/600 m<sup>2</sup> und einem ungestaffelten Grundstückspreis ist einem Grundstückskäufer/ Grundeigentümer nicht zu vermitteln, dass 5 - 10 m seines Grundstückes entlang einer Wallhecke nicht in die Gartennutzung einbezogen und nur einmal im Jahr gemäht werden dürfen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass nach Herstellung der Erschließungsstraßen wegen entstandener Höhenunterschiede zu den Grundstücken diese im Regelfall aufgefüllt werden und damit Wallhecken in hinteren Grundstücksbereichen nicht mehr als solche zu erkennen sind.</p> <p>Solche Festsetzungen sind also von vornherein unpraktikabel. Dadurch, dass mit solchen Festsetzungen die Verantwortung für den Erhalt und die</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Pflege des Wallheckenschutzstreifens auf den privaten Grundstückseigentümer übertragen wird, entstehen Problemlagen, für die es keine Lösung gibt. Außerhalb des eigentlichen Wallheckenkörpers hat z.B. die Untere Naturschutzbehörde keine Eingriffsmöglichkeit. Auch der Unteren Bauaufsichtsbehörde sind Grenzen gesetzt. Die einschlägigen Kommentierungen sehen zumindest zu § 9 (1) Ziffer 20 BauGB keine Eingriffs- bzw. Durchsetzungsmöglichkeiten vor. Auch ergeben sich aus einer solchen Festsetzung keine unmittelbaren Handlungspflichten des Betroffenen. In der Pflicht sehen die Kommentare ausdrücklich die planende Gemeinde. In Betracht kämen vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümern oder die Übernahme der entsprechenden Flächen, um die Maßnahmen selbst durchzuführen. Eine andere Auffassung ist vor dem Hintergrund der Nds. Regelungen zur Freistellung von Baugenehmigungspflichten in Plangebietten (vgl. § 62 NBauO) und der dadurch grundsätzlich reduzierten Möglichkeiten für die Bauaufsichtsbehörden auch nicht nachvollziehbar. Ungleichbehandlungen z.B. unmittelbar benachbarter Grundstückseigentümer wären die zwingende Folge. Entsprechend den Ausführungen von Ulrich Kuschnerus in "Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung" (VHW-Verlag), ist der Bebauungsplan bekanntlich eine Rechtsnorm in Form einer gemeindlichen Satzung, die in diesem Fall mit Festsetzungen Nutzungsgrenzen für einzelne Grundstücke vorgibt. Damit verbundene Nutzungsverbote müssten damit unmittelbar und direkt gelten. Verstöße könnten dann nach § 10 Abs. 5 Kommunalverfassungsgesetz als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, sofern hierauf im Rahmen des Planverfahrens hingewiesen wurde, wie bei anderen Satzungen der Gemeinde auch. Für die Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände liefert das BauGB der Gemeinde keine spezielle Ermächtigung, so dass sie auf § 11 Nds. SOG zurückgreifen müsste. Dies ist m.E. rechtlich der einzig denkbare Weg, Festsetzungen nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB durchzusetzen. Die Durchsetzung dieser Regelungen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde bzw. Untere Naturschutzbehörde ist m.E. aus den genannten Gründen ausgeschlossen.</p> <p>Ohne den ausreichenden Wallheckenschutz beachtende Regelungen eines Bebauungsplanes verstoßen solche Festsetzungen gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung und dürften abwägungsfehlerhaft sein. Das Gebot der planerischen Zurückhaltung und das Übermaßverbot dürften per Bebauungsplan auferlegte Bewirtschaftungsaufgaben für einzelne</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Grundstückseigentümer zu Gunsten eines ganzen Plangebietes ebenfalls verbieten, zumindest rechtlich angreifbar machen, was deutlich macht, dass der gebotene Wallheckenschutz nicht gewährleistet ist. Das Gleiche gilt für Vereinbarungen im Kaufvertrag, die im Hinblick darauf, dass der volle Grundstückspreis bezahlt wurde, rechtlich ebenfalls nicht durchsetzbar sein dürften, zumindest hat die Gemeinde Rastede sie als einer von zwei Vertragspartnern bisher nicht umgesetzt. Bei der von der Gemeinde Rastede praktizierten Vorgehensweise wurde und wird m.E. der Wallheckenschutz nicht im auch von der Gemeinde gewollten Maße ausreichend sichergestellt und die Eingriffsregelung nicht korrekt abgearbeitet. Ein solcher Bebauungsplan wäre damit rechtswidrig.</p> <p>Zum ausreichenden Schutz von Wallhecken müssten also Wallheckenschutzstreifen höhenmäßig auf "altem" Niveau bleiben, z. B. durch Auszäunung zu den Baugrundstücken abgegrenzt werden und in öffentliche Hand übergehen, um ihre Funktion als Wallheckenschutzstreifen und damit als Schutz vor Beeinträchtigung der Lebensstätte Wallhecke zu erfüllen. Auch wenn ein "öffentlicher Schutzstreifen" mit einem nicht unerheblichen Unterhaltungsaufwand für die Gemeinde verbunden ist, ist dies m.E. in Kauf zu nehmen, wenn das Schutzobjekt "Wallhecke" mit seiner Funktion erhalten bleiben soll. Für den Fall, dass die Gemeinde diesen Unterhaltungsaufwand nicht leisten kann oder will, wäre die Wallhecke im Verhältnis 1 : 2 zu kompensieren. Bleibt die Wallhecke erhalten und es wird nur auf den Schutzstreifen verzichtet, ist die verlorengelassene Wallheckenfunktion im Verhältnis 1 : 1 an anderer Stelle auszugleichen.</p> <p>Vorrang sollte entsprechend der raumordnerischen Abwägungsdirektive immer der vollständige Erhalt der Wallhecken mit ihren Funktionen haben. Ich stimme der Position der Gemeinde Rastede auch zu, dass ein Ausgleich vor Ort anzustreben ist. Sollte Kompensation aber nicht möglich sein, können Ersatzmaßnahmen für die beeinträchtigten Werte und Funktionen der geschützten Wallhecken auch im Rahmen des Wallheckenpflegeprogramms des Landkreises Ammerland Kosten bewusst gewährleistet werden. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss ein entsprechender Antrag bei meiner Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.</p> <p>Auf jedem Fall genügt es nicht dem Wallheckenschutz und ist sowohl den Bürgern als auch meinen Vollzugsbehörden gegenüber nicht fair, Regelungen festzulegen, die in der Praxis nicht umgesetzt werden können. Es</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ist auch nicht bürgerfreundlich, mit einem Bebauungsplan zu kalkulieren, der Ordnungswidrigkeiten programmiert, die bei Verstößen am Wallheckenkörper von meiner Unteren Naturschutzbehörde und bei (auch freigestellten) baulichen Anlagen in einem Wallheckenschutzstreifen von meiner Unteren Bauaufsichtsbehörde verfolgt werden müssen.</p> <p>Zum Nachweis der fehlenden Kompensationswerteinheiten im Flächenpool der Gemeinde Rastede bittet meine Untere Naturschutzbehörde noch um Übersendung einer aktuellen Übersicht über das Ökokonto der Gemeinde.</p> <p>Es bestehen aus wasserrechtlicher Sicht nur dann keine Bedenken gegen diese Planung, wenn der 6 Meter breite Gewässerräumstreifen am östlichen Plangebietsrand in öffentliches Eigentum übernommen wird, da eine Veräußerung der Grundstücke bis an das Gewässer heran unweigerlich zu Schwierigkeiten bei der Gewässerunterhaltung (Aufreinigung) führen würde. Ich bitte darum, mir die Stellungnahme des Entwässerungsverbandes Jade zu dieser Planung zukommen zu lassen.</p> <p>Auch wenn das Niedersächsische Kinderspielplatzgesetz seit 2009 aufgehoben ist und die Entscheidung über die Errichtung von Spielplätzen seitdem im Ermessen der Gemeinde steht, vermisst mein Gesundheitsamt eine entsprechende Festsetzung bzw. eine nachvollziehbare Begründung für den Verzicht auf eine solche Festsetzung. Es bittet zu bedenken, dass Spielplätze der Entwicklung der geistigen und körperlichen Fähigkeiten dienen und Bauleitpläne auch die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen berücksichtigen sollten.</p> <p>Mein Gesundheitsamt regt auch an, folgenden Text in die Begründung aufzunehmen: "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."</p> <p>Meine Untere Denkmalschutzbehörde weist neben den bereits im Kapitel 4.3 der Begründung aufgeführten Baudenkmalen noch auf eine Boden-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Übersendung als Nachweis der angesetzten Kompensationswerteinheiten erfolgt von Seiten der Gemeinde.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über den Hinweis im Bebauungsplan Nr. 93 B, dass der Räumstreifen von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Einzäunung frei zu halten ist, wird eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Spielplatz an der Adelheidstraße (Bebauungsplan Nr. 79 C) und der an der Herzogin-Ida-Straße geplanten Grünfläche (Parkanlage) (Bebauungsplan Nr. 93 A) ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bereits ein ausreichendes Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder gegeben.</p> <p>Der Hinweis zur Nutzung von Brauchwasseranlagen wird zur Kenntnis genommen. Die ordnungsgemäße Installation solcher Anlagen entsprechend den geltenden technischen Normen wird im Zuge der konkreten Bauausführung sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffende Bodenfundecke befindet sich außerhalb des Plangebietes. Gemäß dem Untersu-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p data-bbox="197 231 501 260">fundstelle (s. Anlage) hin.</p> <p data-bbox="197 539 1077 1185">Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 07.02.2013 (Az.: 21/21102, B-Plan 93 B) ist mit dieser Planung zwingend zu beachten. Die Schallimmissionsprognose der technologie entwicklungen &amp; dienstleistungen GmbH vom 24.07.2012 wurde für den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 93 A erstellt, so dass das südliche Plangebiet in Nähe der Kreisstraße 131 nicht abgebildet wird. Die Behauptung im Kapitel 4.2.1 der Begründung, das Gutachten zeige, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet eingehalten werden würden und Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner vor Verkehrslärm demnach nicht erforderlich seien, entbehrt somit eines fachlichen Nachweises (die Fußnote 1 nennt eine falsche Bezugsquelle), so dass ein Abwägungsdefizit vorliegt (in die Abwägung ist an Belangen nicht eingestellt worden, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss). Es ist noch vorsorgend zu prüfen, ob auch im südlichen Plangebiet geeignete Außenwohnbereiche (in Südlage Richtung Kreisstraße 131) geschaffen werden können, sowie, ob für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festzusetzen sind. Hierbei bitte ich zu berücksichtigen, dass auch bei Leichtbauweise ausreichender Schallschutz zu gewährleisten ist.</p> <p data-bbox="197 1220 1077 1369">Die artenschutzrechtliche Prüfung (s. Kapitel 8 des faunistischen Fachbeitrages als Anlage 1 zum Umweltbericht) bezieht sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 A und ist für diese Planung noch durchzuführen. Auch Kapitel 7 des faunistischen Fachbeitrages bezieht sich auf den nördlich dieser Planung gelegenen Bebauungsplan.</p> <p data-bbox="197 1404 1077 1431">Vor kurzem wurde ein Teil der als zu erhalten festgesetzten Bäume ge-</p>	<p data-bbox="1196 231 2076 384">chungsbericht zu der im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 A durchgeführten Prospektion vom 16.01.2013 bis zum 18.01.2013 wurden hierbei keine relevanten archäologischen Funde geborgen. Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 93 B hat das Nds. Landesamt für Denkmalpflege keine weiteren Untersuchungen eingefordert.</p> <p data-bbox="1196 419 2076 507">Auf die Genehmigungspflicht von Erdarbeiten nach § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) und die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 14 NDSchG wird in den Planunterlagen bereits hingewiesen.</p> <p data-bbox="1196 542 2076 754">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vom Ingenieurbüro TED Bremerhaven wurde der vom Loyer Weg und der K 131 auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 B einwirkende Verkehrslärm untersucht. Hiernach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für das geplante Wohngebiet (55dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts) im gesamten Plangebiet eingehalten. Eine Konfliktsituation hinsichtlich des Verkehrslärms ist somit nicht gegeben.</p> <p data-bbox="1196 1220 2076 1278">Dem Hinweis wird gefolgt und der faunistische Fachbeitrag dahingehend angepasst.</p> <p data-bbox="1196 1404 2076 1431">Dem Hinweis wird gefolgt und die Planunterlagen dahingehend ange-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>fällt. Ich rege an, die Planung anzupassen und nur die noch vorhandenen Bäume als zu erhalten festzusetzen.</p> <p>Das Landesraumordnungsprogramm wurde 2012 fortgeschrieben. Ich empfehle, Kapitel 3.1 der Begründung redaktionell zu ergänzen.</p> <p>Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien rege ich an, Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)/ örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung zu generieren/ optimieren.</p> <p>Laut Begründung (Kapitel 5.5.1 der Begründung) sollen Wendeanlagen am Ende der Planstraßen eine Befahrbarkeit durch zweiachsige Müllfahrzeuge gewährleisten. Das bitte ich - insbesondere in Anbetracht der Planstraße im südwestlichen Plangebiet - in Abstimmung mit meinem Abfallwirtschaftsbetrieb noch einmal zu überprüfen.</p> <p>Ich bitte auch darum, die Wendeanlagen um Vermaßungen zu ergänzen.</p> <p>Weitere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich nicht.</p>	<p>passt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und Kapitel 3.1 um den nebenstehend angeführten Sachverhalt redaktionell angepasst.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die örtlichen Bauvorschriften (z. B. Neigungswinkel <math>\geq 20^\circ</math>) formulieren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für eine flexible Handhabung zur Nutzung regenerativer Energien.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb zum nebenstehenden Belang erfolgt im Zuge der konkreten Erschließungsplanung durch das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die geplante Wendeanlage um Vermaßungen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b>  <b>Geschäftsbereich Oldenburg</b>  <b>Kaiserstraße 27</b>  <b>26122 Oldenburg</b></p>	
<p>Das Plangebiet o. g. Bauleitpläne liegt östlich der K 131. Die verkehrliche Anbindung an den überörtlichen Verkehr soll gemäß Ziff. 5.5.1 der Begründung über die Gemeindestraßen Loyer Weg, die in die Parkstraße einmündet und Buchenstraße an die K 131 erfolgen. Die Belange der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind betroffen.</p> <p>Folgendes ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Den vorliegenden Unterlagen einschließlich der Schallimmissionsprognose des Büros TED. Bremerhaven vom 24.07.2012 kann nicht entnommen werden, in welchem Umfang die Buchenstraße von einer</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nur wenige Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes werden künftig über die Buchenstraße erschlossen. Das Verkehrsaufkommen wird sich hier demnach nicht we-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Verkehrszunahme aus dem Plangebiet betroffen sein wird und ob evtl. Ausbaumaßnahmen der Buchenstraße notwendig werden. Ich bitte um Vorlage einer entsprechenden Prognose und Aussagen zu evtl. Ausbauabsichten der Buchenstraße. Sollten in der Einmündung der Buchenstraße in die K 131 Ausbaumaßnahmen oder verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich werden, wäre hierfür zuvor der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rastede und dem Landkreis Ammerland erforderlich.</p> <p>2. Vom Verkehr auf der K 131 gehen Emissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Die Schallimmissionsprognose des Büros TED, Bremerhaven vom 24.07.2012 behandelt Auswirkungen des Straßenverkehrs auf das Bebauungsplangebiet Nr. 93 A. Aus Sicht der NLStBV-OL besteht für das Bebauungsplangebiet Nr. 93 B Ergänzungsbedarf.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenlast der K 131 keine Ansprüche auf Immissionschutz bestehen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Bedenken und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen des gültigen Bebauungsplanes.</p>	<p>sentlich erhöhen. Ein Ausbau der Buchenstraße sowie Ausbaumaßnahmen oder verkehrslenkende Maßnahmen im Einmündungsbereich der Buchenstraße in die K 131 sind in Übereinstimmung mit der seitens des Ingenieurbüros Schwerdhelm &amp; Tjardes, Schortens zum Plangebiet der 51. Flächennutzungsplanänderung erstellten Verkehrsuntersuchung (Stand: August 2011) nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vom Ingenieurbüro TED Bremerhaven wurde der vom Loyer Weg und der K 131 auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 B einwirkende Verkehrslärm untersucht. Hiernach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für das geplante Wohngebiet (55dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts) im gesamten Plangebiet eingehalten. Eine Konfliktsituation hinsichtlich des Verkehrslärms ist somit nicht gegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen</b>  <b>Willy-Brandt-Platz 7</b>  <b>28215 Bremen</b></p>	
<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen die Aussagen zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr.</p> <p>Für die fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen wird laut dem VBN-Haltestellenkonzept im ländlichen Raum und in Außenbereichen von Städten ein Einzugsradius von 600 m angesetzt, in innerstädtischen Bereichen ein Radius von 300 m. Um diese Werte zu etablieren, möchten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Begründung unter dem Kapitel 6.0 angeführten Aussagen zur ÖPNV-Anbindung des Plangebietes sind der vom Landkreis Ammerland</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>wir Sie bitten, den von Ihnen angegebenen Wert von 500 m zu löschen oder auf 600 m zu ändern. Nach dem ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklungskonzept des LK Ammerland liegt das Plangebiet außerhalb des 1000m-Radius der Ortsmitte von Rastede.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme. Die beiden Stellen erhalten jeweils eine Kopie dieses Schreibens.</p>	<p>erstellten Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung“ entnommen.</p> <p>Gemäß dieser handelt es sich bei dem betreffenden „1000 m-Radius zur Ortsmitte“ nicht um die eigentliche „Ortsmitte“ der Gemeinde Rastede, sondern um den Knotenpunkt Oldenburger Straße/ Borbecker Weg/ Cäcilienring. In einem 1000 m-Radius-Bereich ausgehend von diesem Punkt wird aus Sicht des ÖPNV von einer gewissen Zentralität ausgegangen, der für die weitere Siedlungsentwicklung optimal geeignet ist. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bereiches.</p> <p>Gemäß der vorgenannten Arbeitshilfe liegt das Plangebiet ferner innerhalb des 500 m-Korridors zur Regionalbuslinie. Die ÖPNV-Haltestelle ist demnach fußläufig erreichbar.</p> <p>Das Plangebiet ist somit optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Landkreis Ammerland hat zu diesen Angaben keinerlei Bedenken geäußert.</p>
<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>	
<p>Wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen DN 100 und Hausanschlussleitungen. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandene</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Wasserversorgungsleitung DN 100 und die diesbezüglich geltenden Schutzbestimmungen des OOWV werden im Weiteren in den Planunterlagen berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Versorgungsleitung als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Diese darf wegen erforderlicher Wartungs- Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten, um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NbrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht</p>	<p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungssingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488/845211 in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>ExxonMobil Production Deutschland GmbH</b>  <b>Riethorst 12</b>  <b>30659 Hannover</b></p>	
<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH &amp; Co, KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass vor dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Oldenburg, Berechtsamsakte B 20077 der OEG Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen wird.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
	<p>gung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Deshalb weisen wir darauf hin. diese Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Post bzw. per Fax.</p>		

## **Anregungen von Bürgern**

**Von vier Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.**

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<b>Bürger 1</b>	
<p>In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 93 B „Südlich Schlosspark“ durch die Gemeinde Rastede, Sophienstraße 27, 26180 Rastede, geben wir im Namen des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Niedersachsen e.V., Goebenstraße 3a, 30161 Hannover, vertreten durch den Vorstand, und im eigenen Namen der BUND Kreisgruppe Ammerland, vertreten durch den Vorstand, folgende Einwendung ab.</p> <p>Die 51. Änderung des Flächennutzungsplans „Südlich Schlosspark“ hatten wir mit den Begründungen in den Schreiben vom 2.03.2012 und 27.08.2012 abgelehnt. Die Aufstellung des Bebauungsplans 93 B „Südlich Schlosspark“ lehnen wir daraus folgend ebenfalls ab. Unsere Ausführungen in den Einwendungsschreiben vom 2.03.2012 und 27.08.2012 halten wir aufrecht und machen sie uns sinngemäß auch für diese Einwendung zu Eigen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichten wir, da Ihnen die genannten Einwendungen vorliegen.</p> <p>Zur den Ausführungen in den genannten früheren Einwendungen möchten wir das Fazit der von der NBank aktuelle vorgelegten Wohnbaulandumfrage 2012 zitieren:</p> <p><i>„Die niedersächsischen Städte und Gemeinden haben erstmals nahezu geschlossen mit weiter sinkenden Flächenausweisungen auf die geringe Nachfrage nach Wohnbauland reagiert und dadurch die Wohnbaulandreserven in hohem Maße abschmelzen lassen. Auch bei der Mobilisierung von Baulücken und der Wiedernutzung von Brachflächen hat es in den letzten zwei Jahren größere Erfolge gegeben. Damit wurde die Praxis der Angebotsplanung weiter heruntergefahren; offenbar wird zunehmend erkannt, dass sie für die Ortsentwicklung mehr Risiken als Chancen birgt und somit kein erfolgsversprechendes Vorgehen darstellt.“</i></p> <p><i>Die Zurückhaltung bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich wirkt aber eher reaktiv und abwartend. Eine offensive Auseinandersetzung mit den Anforderungen einer zukunftsfähigen Wohnungsmarktentwicklung scheint es vielerorts noch nicht zu geben. Dabei muss sich die lokale Politik mittelfristig überall auf die Stabilisierung und Siche-</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Abwägungsergebnisse zu den nebenstehend angeführten Stellungnahmen des Bürgers 1 vom 03.04.2012 und vom 13.09.2012 im Rahmen des Verfahrens zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 93 A verwiesen.</p> <p>Die 51. Flächennutzungsplanänderung wurde zwischenzeitig vom Landkreis Ammerland genehmigt (Genehmigung vom 29.11.2012).</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><i>rung der Siedlungskerne, die Anreicherung und Ergänzung von Wohngebieten und auf die Schaffung einer größeren Vielfalt im Wohnungsangebot orientieren.</i></p> <p><i>In Anbetracht der demographischen Entwicklung, der sich ändernden Nachfragepräferenzen auf den Wohnungsmärkten und des Klimawandels wächst die Herausforderung für Städte und Gemeinden, ihre Flächen- und Wohnungspolitik strategisch auszurichten, mit der Infrastrukturplanung abzustimmen und dafür effektive Flächen- und Infrastrukturmanagementkonzepte zu entwickeln. Der Einsatz von belastbaren Beobachtungs- und Monitoring-Instrumenten als Grundlage für entsprechende Konzepte wird somit immer wichtiger. Diese Aufgaben werden die Städte und Gemeinden zukünftig auch im Rahmen ihrer ‚normalen‘ Siedlungsflächenpolitik leisten müssen. Nach der laufenden Novelle zum BauGB soll „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (soll) begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale zählen können“ (Einfügung in § 1a, Absatz 2; Stand 14.11.2012).</i></p> <p><i>Da aber die weitaus meisten Städte und Gemeinden in Niedersachsen offenbar keine genauere Kenntnisse über den Umfang, die Lage und Qualität ihrer Baulandpotenziale haben, geschweige denn steuernde Instrumente zum Flächenmanagement einsetzen, tut sich hier ein großes Defizit auf.</i></p> <p><i>Eine Sperre für die Entwicklung, Implementierung und Pflege von Instrumenten zur Erfassung von Flächenpotenzialen ist wahrscheinlich der nicht unerhebliche Aufwand an Personal- und Finanzressourcen. Um den Übergang in eine zukunftsfähige Siedlungsflächenpolitik zu beschleunigen, müssen die Städte und Gemeinden daher bei der Einführung von Flächenmanagementkonzepten unterstützt werden.</i></p> <p><i>Einen Beitrag dazu leistet das Land durch die Bereitstellung einer Software für Baulücken- und Leerstandskataster unter <a href="http://www.lngn.niedersachsen.de">www.lngn.niedersachsen.de</a> beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LNGN).“</i></p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Wir würden uns wünschen, dass sich die Gemeinde Rastede aktiv mit den Anforderungen einer zukunftsfähigen Wohnungsmarktentwicklung auseinander setzt, um der weiteren Zersiedelung der Landschaft und dem Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen entgegen zu wirken. Wir würde es begrüßen, wenn sich die Gemeinde Rastede entschließt, in diesem Punkt in eine Vorreiterrolle einnehmen zu wollen.</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 27.08.2012 hatten wir auf die geringe Entfernung zwischen der Grenze des F-Planänderungsgebietes und dem FFH-Gebiet Eichenbruch, Ellernbusch (EUKennzahl: 2715-331) hingewiesen, da das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über das geplante Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Hülsbäke abgeleitet werden soll, die später durch das FFH-Gebiet fließt und maßgeblich verantwortlich ist für die Entwicklung der dortigen Lebensraumtypen, u. a. insbesondere für den prioritären LRT *91E0 „Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwälder an Fließgewässern“.</p> <p>Wir hatten auch darauf hingewiesen, dass es in der Rechtsprechung anerkannt ist, dass auch Beeinträchtigungen von außen als Beeinträchtigung der EU-Schutzgebiete zu werten sind, wenn diese Beeinträchtigungen von außen dazu führen, dass die Erhaltungsziele des Schutzgebietes nicht mehr erreicht werden können. Der Nachweis, dass das FFH-Gebiet durch die Planung nicht negativ beeinflusst wird, fehlt vollständig, obwohl Auswirkungen auf das Schutzgebiet nicht von vornherein ausgeschlossen werden können.</p> <p>Dem wird in der Synopse vom Planungsbüro Diekmann &amp; Mosebach u. a. entgegnet, dass durch die Vorschaltung des Regenrückhaltebeckens keine Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist nicht der Fall, wie sich zum jetzigen Zeitpunkt bei der Herstellung des RRB zeigt. Es findet eine Was-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung in Verbindung mit den heute existierenden Vorbelastungen durch u. a. die vorhandene Bebauung entlang der Emsoldstraße und des Loyer Weges sind keine erheblichen Auswirkungen auf das genannte FFH-Gebiet zu erwarten. Durch das geplante Regenrückhaltebecken können Veränderungen der hydrologischen Verhältnisse der Hülsbäke ebenfalls ausgeschlossen werden. Laut Aussage des Gutachters werden Feststoffe, die über die Regenwasser-Kanalisation in das Regenrückhaltebecken eingetragen werden, im Regenrückhaltebecken sedimentieren und nicht wieder ausgetragen. Sämtliche mineralischen Einträge in das Becken sinken zu Boden und sind dort fixiert. Der Ablauf des Beckens liegt über der Beckensohle, so dass die eingetragenen Sedimente im Becken sicher zurückgehalten werden. Zudem wird der Abfluss aus dem Becken stark gedrosselt, wodurch die Abflussgeschwindigkeit deutlich kleiner als die Sinkgeschwindigkeit der Sedimente ist. Sie können daher nicht aufgewirbelt und ausgetragen werden. Das Regenrückhaltebecken wird von der Gemeinde Rastede regelmäßig gewartet. Sofern die eingetragenen Sedimente einen gewissen Schwellenwert übersteigen, erfolgt eine Reinigung der Beckensohle. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des im Nahbereich befindlichen FFH-Gebietes Eichenbruch, Ellernbusch sind demzufolge auszuschließen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung / FFH-Vorprüfung ist demzufolge nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Bauphase des Regenrückhaltebeckens hat die ausführende Firma das geförderte Oberflächen- und Schichtenwasser unbehandelt in die Hülsbäke abgeleitet. Die Baufirma wurde umgehend dazu verpflichtet eine Vorbehandlung durch</p>



<b>Anregungen von Bürgern</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>serhaltung statt, die zu hydraulischen Veränderungen führt, aber besonders auch zu einer Erhöhung der Schwebstofffracht. Außerdem sind deutliche Sandeinträge zu erkennen, die den Querschnitt des Gewässers verändern. Auch im vorliegenden Umweltbericht erfolgt keine sachbezogene Auseinandersetzung mit den potentiellen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet. Die in der Synopse vorgetragene Entgegnung, von Seiten der UNB seinen zu diesem Sachverhalt keine Anregungen gekommen, entbehrt jeder fachlichen Auseinandersetzung mit der Problematik. Wir bitten um Nachreichung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung, mindestens aber FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.</p>	<p>die Aufstellung eines mobilen Sandfanges durchzuführen. Es bleibt festzuhalten, das erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des im Nahbereich befindlichen FFH-Gebietes weiterhin auszuschließen sind.</p>
<b>Bürger 2</b>	
<p>(mündliche Eingabe vom 05.03.2013) Die Eheleute haben heute aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum o. a. B-Planentwurf vorgesprochen, da aus ihrer Sicht nunmehr ihre Eingabe vom 02.03.2012 (siehe Anlage) aktuell ist und bisher noch keine Berücksichtigung gefunden hat.</p> <p>Die Anlieger der Buchenstraße 2, 2a sowie 8 haben aufwendig eine Oberflächenentwässerung hergestellt, da erheblich Entwässerungsprobleme u. a. durch die Oldenburger Straße bestehen. Die gemeinsame Entwässerungsanlage entwässert das anfallende Oberflächenwasser in eine Bäche, die nunmehr durch den Bebauungsplan Nr. 93 B überplant wird (siehe anliegenden Plan rote Leitung).</p> <p>Die Eheleute befürchten daher, dass ihre Entwässerung „gekappt“ wird und sie bald wieder vor Entwässerungsproblemen stehen. Herr Henkel hatte ihnen eine Klärung zu dem o. g. Sachverhalt zugesagt, sobald weitere Bereiche baulich entwickelt werden, was nunmehr der Fall ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Stellungnahme des mit dem Oberflächenentwässerungskonzept beauftragten Ingenieurbüros Börjes, Westerstede wurde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zum angrenzenden Baugebiet „Südlich des Schlossparkes“ an der Ostseite der Oldenburger Straße ein neuer Regenwasserkanal gebaut, an dem die Zuläufe zum nebenstehend angeführten, nunmehr überplanten Entwässerungsgraben künftig angeschlossen werden. Dieses wird im Zuge der konkreten Bauausführung des Plangebietes realisiert werden. Eine Unterbrechung der Vorflut ist nicht vorgesehen.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 02.03.2012</u> Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 27.02.2012 mit dessen Inhalt bezüglich Verkauf eines Grundstücks wir grundsätzlich einverstanden sind.</p> <p>Nicht nachvollziehbar sind uns aber Ihre Äußerungen zum Thema Oberwasser unseres Grundstücks Oldenburger Str./Buchenstraße. Wir sind nach wie vor der Meinung, dass grundsätzlich der Eigentümer des tiefer</p>	<p>Die Hinweise werden mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen. Über das zu dieser Bauleitplanung durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede erstellte Oberflächenentwässerungskonzept wird künftig die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt. Beeinträchtigungen für die an das Plangebiet angrenzenden Bewohner werden hierdurch ebenfalls vermieden.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>liegenden Grundstücks das Oberwasser seines Nachbarn anzunehmen hat. Diese Tatsache wurde uns jetzt auch in einem Telefonat von einem Mitarbeiter der unteren Wasserbehörde, Westerstede, bestätigt. Auch § 37 – Wasserabfluss – des WHG von 2009 rechtfertigt unserer Meinung nach diesen Tatbestand.</p> <p>Sollte es aber entgegen unserer Ansicht eine entsprechende Gesetzesvorlage geben, wären wir Ihnen für eine diesbezügliche Quellenangabe denkbar.</p> <p>Dazu nochmals die Fakten in unserem Fall: Die Keller unseres Hauses sowie des direkten Nachbarn Buchenstraße 2 sind in früheren Jahren oft mehrmals im Jahr regelrecht „abgesoffen“, wenn das Wasser besonders bei Gewitterschauern von der Oldenburger Straße und der Buchenstraße wie Sturzbäche über die ca. 50 m lange Einfahrt auf unsere Grundstücke lief, da der benachbarte Landwirt uns das Wasser nie abgenommen hat. Hier konnte erst durch einen Senkschacht und entsprechende Verrohrung über das Grundstück eines anderen Nachbarn eine deutliche Verbesserung erzielt werden.</p> <p>Bei der geplanten Bebauung des Grundstücks E. Heye wird das Thema der Abnahme des Oberwassers für uns mit Sicherheit wieder aktuell.</p>	
<b>Bürger 3</b>	
<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans 93 B lehne ich entschieden ab und beziehe mich auf meine schon eingereichten Stellungnahmen zum zugehörigen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan 93A. Meine Einwendungen zur öffentlichen Auslegung der 51. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans 93 A vom 21.8.2012 halte ich auch für diese Einwendung aufrecht und mache die Ausführungen für diese Verfahren geltend.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme vom 21.08.2012 i. V. m. der Stellungnahme vom 01.03.2012 zur 51. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 93 A vorgetragenen Hinweise beziehen sich u. a. auf die städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und die Standortentscheidung zum geplanten Wohngebiet „Südlich Schloßpark“.</p> <p>Der städtebauliche Bedarf für das Planvorhaben ist gemäß der zur 51. Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Wohnbauflächenbedarfsanalyse gegeben. Eine Neubewertung der im Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus festgehaltenen Potentialflächen sowie die Untersuchung des Potentials an Wohnbauflächen über Baulücken im Innenbereich (Stand 2012) ergaben keine neuen Erkenntnisse im Hinblick auf die</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Hervorzuheben ist das fehlende schlüssige Oberflächenwasserkonzept, welches der Öffentlichkeit in diesem Verfahren auch auf aktuelle Nachfrage hin, nicht bekannt gemacht wird. Das bisher vorliegende Konzept ist fehlerhaft, planunstimmig und nicht umsetzbar. Dieses wurde von Seiten der Gemeinde in den Abwägungen der Gemeinde bestätigt. Inzwischen haben die Bauarbeiten im ersten Abschnitt begonnen.</p> <p>Wichtige ungeklärte Kritikpunkte sind u.a. die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauausführung des Regenrückhaltebeckens (Volumen, Lage und Böschungsneigung, einschl. Erschließung und zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen) bzw. wasserrechtliche Genehmigung</li> <li>- fehlenden Angaben zur Umlegung und Kompensation eines Grabens im Bereich des Bauabschnittes B</li> <li>- verbindliche Angaben zur Durchführung der Renaturierung der Hülsbäke im Bereich des Plangebietes.</li> </ul> <p>Weiterhin bleibt unklar, wo sich die Poolflächen der Gemeinde (s. Pkt. 3.3.3 des Umweltberichtes) befinden und wie die Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden.</p>	<p>Standortwahl für das Planvorhaben. Es wird in diesem Zusammenhang auf die ausführlichen Abwägungsergebnisse zu den o. g. Stellungnahmen des Bürgers verwiesen. Der Landkreis Ammerland hat die 51. Flächennutzungsplanänderung am 29.11.2012 genehmigt.</p> <p>Die Hinweise zum Oberflächenentwässerungskonzept werden mit Verweis auf die u. g. Aussagen zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehend genannten Punkte sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung werden alle für die Planung und Umsetzung des Regenrückhaltebeckens erforderlichen Parameter und Daten berücksichtigt und dargestellt.</p> <p>Die durch den Bebauungsplan Nr. 93 B vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Umweltbericht detailliert ermittelt und beschrieben worden. Die Kompensation erfolgt über Ersatzmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde Rastede. Weitere Angaben zur Umlegung des Grabens etc. sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich. Diese Inhalte sind auf Ebene des wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Verbindliche Aussagen zur Renaturierung der Hülsbäke nördlich des Loyer Weges sind planungsrechtlich für das weitere Bauleitplanverfahren nicht erforderlich, da die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ersatzmaßnahmen im Flächenpool der Gemeinde und über das Wallheckenschutzprogramm der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland gesichert werden. Träger dieser geplanten Maßnahme ist außerdem nicht die Gemeinde, sondern der Entwässerungsverband Jade.</p> <p>Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 93B fachlich nachvollziehbar dargestellt. Die</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Das traurige Ende eines Ammerländer Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft: Diese Wallhecke musste einem Regenwasserauffangbecken für eine versiegelte Fläche von mehreren Hektaren weichen. Wo ist der zitierte Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen dieses Eingriffes? Für wann werden welche Ersatzmaßnahmen terminiert?</p> <p>Im vorherigen Verfahren wurden Namen und Adressen veröffentlicht. Nach Auskunft des Landesbeauftragten für den Datenschutz in Niedersachsen ist diese Form der Veröffentlichung von persönlichen Daten nach einem Urteil des BVerfG vom 24.07.1990 (Az. 1BVR 1244/87) unzulässig.</p> <p>Ich bitte, meine Fotos in Farbe und Originalqualität digital im PDF-Format zu veröffentlichen. Fotos befinden sich im Anhang meiner Emailzustellung vom 8.3.2013.</p>	<p>nicht im Geltungsbereich ausgleichbaren Eingriffe werden auf externen Flächen kompensiert. Dazu verfügt die Gemeinde Rastede über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Rastede stellt für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 93B die notwendigen Ersatzflächen ein und weist diese dem Landkreis nach. Die vorbereiteten Eingriffe in die Wallhecken werden im Rahmen des Wallheckenschutzprogramms der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland gesichert. Es ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich / Ersatz durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umwelteinwirkungen verbleiben werden. Formale und inhaltliche Fehler bezüglich der Kompensationsmaßnahmen bestehen nicht.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Bürger 4</b>	
<p>Vor einiger Zeit hatte ich Sie schon einmal bezüglich unserer Kindertagesituation kontaktiert. Hier hat sich erfreulicherweise alles zu unserer vollsten Zufriedenheit entwickelt.</p> <p>Für uns ergibt sich akut ein anderes Problem. Wir haben nach ausführlichen Gesprächen mit Ihrem Vorgänger vor einem Jahr ein Haus im älteren Teil des Neubaugebiets Rastede-Hankhausen (Cäcilienring) gekauft. Unser Grundstück grenzt an die Buchenstraße. Uns wurde seinerzeit von Herrn Decker versichert, dass das Gebiet auf welches wir von unserem Garten schauen gegenüber der Buchenstraße erst frühestens in 5-6 Jahren bebaut wird (3. Phase der Neubebauung) und für die zukünftigen Anwohner definitiv keine Befahrung von der Buchenstraße geplant ist sondern nur vom Loyer Weg. Überdies hieß es, dass aus dem alten Baumbestand keine Bäume gefällt werden. Nun hörte ich kürzlich, dass das be-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nur wenige Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes werden künftig über die Buchenstraße erschlossen. Die Haupteinschließung erfolgt über die Herzogin-Ida-Straße und den Loyer Weg. Die Buchenstraße bleibt weiterhin eine Sackgasse. Der Verkehr auf der Buchenstraße wird sich demnach nicht wesentlich erhöhen.</p> <p>Eine Einflussnahme der Gemeinde auf Aktivitäten, wie das nebenstehend angeführte Fällen der Eichen auf Privatgrundstücken ist gering. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 93 B werden bestehende, erhaltenswerte Gehölzstrukturen (u. a. Einzelbäume, Wallhecken) weiterhin zum Erhalt festgesetzt.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>sagte Baugebiet offenbar viel früher erschlossen werden soll und dass eine Zufahrtsstraße von der Buchenstraße direkt vor unserem Garten geplant ist. Das ist für uns natürlich so nicht akzeptabel und ich möchte hiermit energisch protestieren. Überdies wurden gegenüber von uns vorgestern 3 uralte Eichen gefällt. Der Vorgang wurde polizeilich aufgenommen. Ich kann kaum glauben, dass das Fällen solcher alten Bäume, auch wenn diese auf Privatgrundstücken stehen, erlaubt ist. Wir befürchten nun natürlich, dass entgegen aller früheren Zusicherungen weitere Bäume gefällt werden und das wir in Zukunft an einer Durchfahrtsstraße wohnen. Ich bin mir noch nicht sicher, wie wir damit umgehen würden. Ich würde mich freuen wenn es hier die Möglichkeit eines klärendes Gespräches gibt, gerne auch mit einem Mitarbeiter aus Ihrem Team. Ich werde in dieser Sache auch den Landrat Bensberg kontaktieren, da mir nicht ganz klar ist, wer der richtige Ansprechpartner ist.</p> <p>Ich hoffe, nicht wie ein ständiger Querulant zu wirken, denke aber, dass es verständlich ist, die eigenen Interessen bei solch wichtigen Entscheidungen zu wahren.</p>	