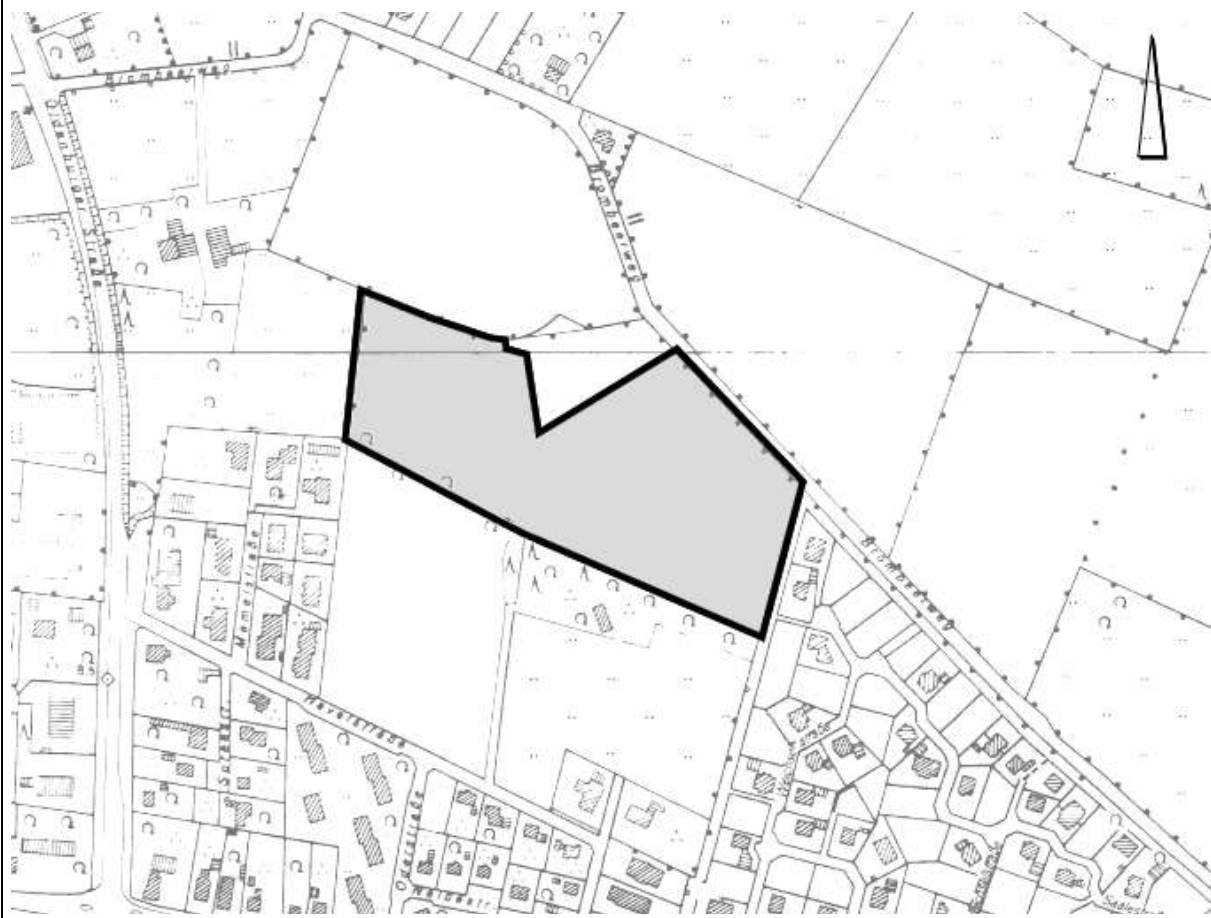


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 103 „Wohngebiet nördlich Havelstraße II“



Begründung mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Februar 2014

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



**TEIL I DER BEGRÜNDUNG**

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Einleitung..... | 1 |
| 1.1 | Anlass der Planung | 1 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen | 1 |
| 1.3 | Geltungsbereich der Planung | 1 |
| 1.4 | Beschreibung des Plangebietes | 2 |
| 1.5 | Planungsrahmenbedingungen | 3 |
| 2. | Ziele und Zwecke der Planung..... | 4 |
| 3. | Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung..... | 6 |
| 3.1 | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 6 |
| 3.1.1 | Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | 7 |
| 3.1.2 | Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 7 |
| 3.1.3 | Ergebnisse der öffentlichen Auslegung | 7 |
| 3.1.4 | Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 7 |
| 3.2 | Relevante Abwägungsbelange | 7 |
| 3.2.1 | Belange von Natur und Landschaft | 7 |
| 3.2.2 | Immissionsschutzrechtliche Belange | 8 |
| 3.2.3 | Verkehrliche Belange | 10 |
| 3.2.4 | Belange der Oberflächenentwässerung | 11 |
| 3.2.5 | Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen | 12 |
| 3.2.6 | Belange des Denkmalschutzes/ der Archäologie | 13 |
| 4. | Inhalte der Festsetzungen..... | 13 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 4.3 | Grünplanerische Festsetzungen | 14 |
| 4.4 | Verkehrliche Festsetzungen | 14 |
| 4.5 | Örtliche Bauvorschriften | 15 |
| 4.6 | Sonstige Festsetzung | 16 |
| 5. | Ergänzende Angaben..... | 17 |
| 5.1 | Daten zum Verfahrensablauf | 17 |
| 5.2 | Städtebauliche Flächenbilanz | 17 |

**Teil II der Begründung: UMWELTBERICHT**

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | Einleitung..... | 19 |
| 1.1 | Inhalt und Ziele des Bauleitplans | 19 |
| 1.2 | Ziele des Umweltschutzes | 20 |
| 1.3 | Ziele des besonderen Artenschutzes | 23 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 25 |
| 2.1 | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands | 26 |
| 2.1.1 | Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 26 |
| 2.1.2 | Boden | 27 |
| 2.1.3 | Wasser | 27 |
| 2.1.4 | Klima und Luft | 27 |
| 2.1.5 | Landschaft | 27 |
| 2.1.6 | Mensch | 28 |
| 2.1.7 | Kultur- und sonstige Sachgüter | 28 |
| 2.2 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 29 |
| 2.3 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 29 |
| 2.3.1 | Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 29 |
| 2.3.2 | Boden | 29 |
| 2.3.3 | Wasser | 30 |
| 2.3.4 | Klima und Luft | 30 |
| 2.3.5 | Landschaft | 30 |
| 2.3.6 | Mensch | 30 |
| 2.3.7 | Kultur- und sonstige Sachgüter | 32 |
| 2.4 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 32 |
| 2.4.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen | 32 |
| 2.4.2 | Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 33 |
| 2.4.3 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 35 |
| 3 | Zusätzliche Angaben..... | 36 |
| 3.1 | Verfahren und Schwierigkeiten | 36 |
| 3.2 | Maßnahmen zur Überwachung | 37 |
| 3.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 37 |

Anhang: Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen



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

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

In dem Ortsteil Wahnbek besteht eine nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauland für den Bau von Einfamilienhäusern. Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, dieser Nachfrage mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 nachzukommen. Nach dem Bebauungsplan Nr. 88 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“ ist dies der zweite und letzte Bauabschnitt, der aus der 54. Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird.

Zudem beabsichtigt die Gemeinde eine Grünfläche als Gliederungselement und Schutzabstand zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung festzusetzen. Sie soll zugleich zu Naherholungszwecken und für Regenrückhaltemaßnahmen zur Verfügung stehen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 103 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Hauptortes Rastede und im nördlichen Bereich des Ortsteiles Wahnbek. In südwestlicher Richtung liegt das Autobahnkreuz Oldenburg-Nord. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bauplätze im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 88 begrenzt. Im Osten wird die Grenze durch die Flurstücke 378/8, 378/7, 378/1 und 379 gebildet, im Westen grenzt das Flurstück 96/3 an den Geltungsbereich an. Im Norden wird die Grenze des Geltungsbereichs durch eine Strauch-Baum-Wallhecke bzw. den Brombeerweg gebildet.

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Am nordwestlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs sowie parallel zum Brombeerweg befindet sich eine Strauch-Baum-Wallhecke (vergl. auch Bestandsplan im Anhang). Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt eine neu angelegte Wallhecke, am südlichen Rand des Plangebietes ist ein Graben vorhanden. Parallel zum südwestlichen Grabenabschnitt befindet sich (außerhalb des Geltungsbereiches) eine weitere Strauch-Baum-Wallhecke.

Südlich des Geltungsbereiches liegt ein älteres eingeschossiges Wohnhaus. Das Wohnhaus ist aus südlicher Richtung, ausgehend von der Havelstraße, über die Egerstraße erschlossen und ist von Gehölzen umgeben. Westlich des Plangebietes befindet sich Intensivgrünland mit Weidenutzung. Südlich des Plangebietes befindet sich das Allgemeine Wohngebiet „Nördlich der Havelstraße“ (Bebauungsplan Nr. 88), in dem überwiegend freistehende Einfamilienhäuser entstanden sind. Das Plangebiet befindet sich derzeit in der Schlussphase der Realisierung. Südwestlich grenzt das Wohngebiet an der Memelstraße an das Plangebiet an. Nördlich grenzt das geplante Gewerbegebiet „Südlich Brombeerweg“ an (Bebauungsplan Nr. 68e). Derzeit werden die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen noch landwirtschaftlich genutzt. Nordöstlich des Brombeerwegs schließen weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich liegt das Wohngebiet „Wahnbek (nördlich der Schulstraße)“. Es handelt sich hier um Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken.

Nordöstlich des Plangebietes grenzt direkt der Brombeerweg an. Er ist befestigt und bindet in westlicher Richtung an die Kreisstraße K 131 (Oldenburger Straße) an. Er soll jedoch nicht zur Erschließung des Plangebietes herangezogen werden. Das Plangebiet soll aus südlicher Richtung, ausgehend von der Havelstraße über die im Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzten Erschließungsstraßen erschlossen werden. Der Havelstraße ist lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion beizumessen. Sie führt in südöstlicher Richtung zur Schulstraße (K 144), die an die Oldenburger Straße (K 131) anbindet. Auch in westlicher Richtung führt die Havelstraße zur Oldenburger Straße. Die Schulstraße und die Oldenburger Straße stellen einen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz sicher. Die Oldenburger Straße führt in südlicher Richtung nach Oldenburg und in nördlicher Richtung nach Rastede.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den Bundesautobahnen A 29 und A 293. Die Anschlussstelle Oldenburg-Nord liegt in einer Entfernung von ca. 700 m südwestlich des Plangebietes. Die A 293 führt in südlicher Richtung nach Oldenburg und geht in nördlicher Richtung in die Bundesstraße B 211 über.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionale Raumordnung

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

Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung wurden die im Bebauungsplan Nr. 88 und der überwiegende Teil dieses Bebauungsplanes Nr. 103 (s. nachstehende Abbildung) bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Für den nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 103 wird in der 54. Flächennutzungsplanänderung eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken und Grünanlage“ dargestellt. Außerdem wurden Richtfunktrassen nachrichtlich übernommen. Die Darstellungen der 54. Flächennutzungsplanänderung können dem nachstehenden Planausschnitt entnommen werden:

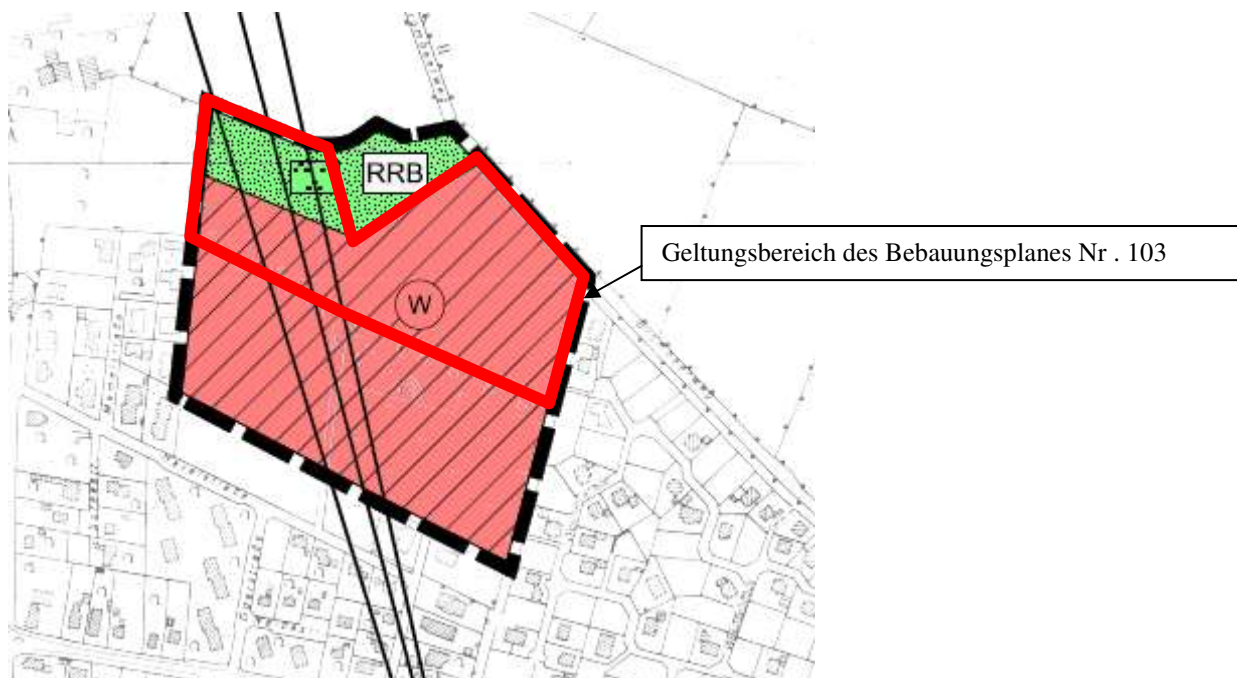


Abb.: 54. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede mit Ergänzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 103

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Südlich schließt der Bebauungsplan Nr. 88 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“ an. Er setzt Allgemeine Wohngebiete fest. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grund-

flächenzahl von 0,35 und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m. Am nördlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 88 werden private Grünfläche überlagernd mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallheckenschutzstreifen) festgesetzt. Die Grünflächen werden an drei Stellen durchbrochen, an denen der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festsetzt.

Südwestlich angrenzend weist der Bebauungsplan Nr. 34 „Wahnbek“ (Teilbereich Havelstraße/Memelstraße) ein Mischgebiet aus. Für das Mischgebiet werden maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

Nördlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 68e „Südlich Brombeerweg“. Er weist überwiegend Gewerbegebiete aus. Für die Gewerbegebiete sind eine Grundflächenzahl von 0,8, zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und 12 m als Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Zudem werden für die Gewerbegebiete flächenbezogene Schalleistungspegel ausgewiesen. Am südlichen Rand werden private Grünflächen überlagernd mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallheckenschutzstreifen) festgesetzt. Am südöstlichen Rand wird die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens planungsrechtlich abgesichert.

Östlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 48 „Wahnbek (nördlich der Schulstraße)“. Unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 103 wird im Bebauungsplan Nr. 48 ein 9 m breiter Wallheckenschutzstreifen ausgewiesen. Östlich daran schließen Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 an. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Außerdem wird eine fußläufige Verbindung zum Bebauungsplan Nr. 103 abgesichert.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung hat die Gemeinde Rastede den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 103 mit Ausnahme einer nordwestlichen Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt (s. auch Abbildung in Kapitel 1.5). Dabei geht die Wohnbauflächendarstellung im Zuge der 54. Änderung über diesen Bebauungsplan Nr. 103 in Richtung Süden hinaus und umfasst auch den Bebauungsplan Nr. 88. Der Bebauungsplan Nr. 88 ist bereits rechtskräftig und wird derzeit realisiert. Insofern stellen die in diesem Bebauungsplan Nr. 103 ausgewiesenen Wohngebiete bereits den zweiten und letzten Bauabschnitt der 54. Flächennutzungsplanänderung dar. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt die Gemeinde Rastede, der nach wie vor hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau nachzukommen.

Die im Bebauungsplan Nr. 103 ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete bleiben hinter der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan zurück. Die Gemeinde setzt im westlichen und nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches öffentliche Grünflächen anstelle von Allgemeinen Wohngebieten fest und weicht damit gering von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Die Gemeinde geht davon aus, dass die flächenmäßig geringe Abweichung im Rahmen des Entwickelns liegt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Flächennut-

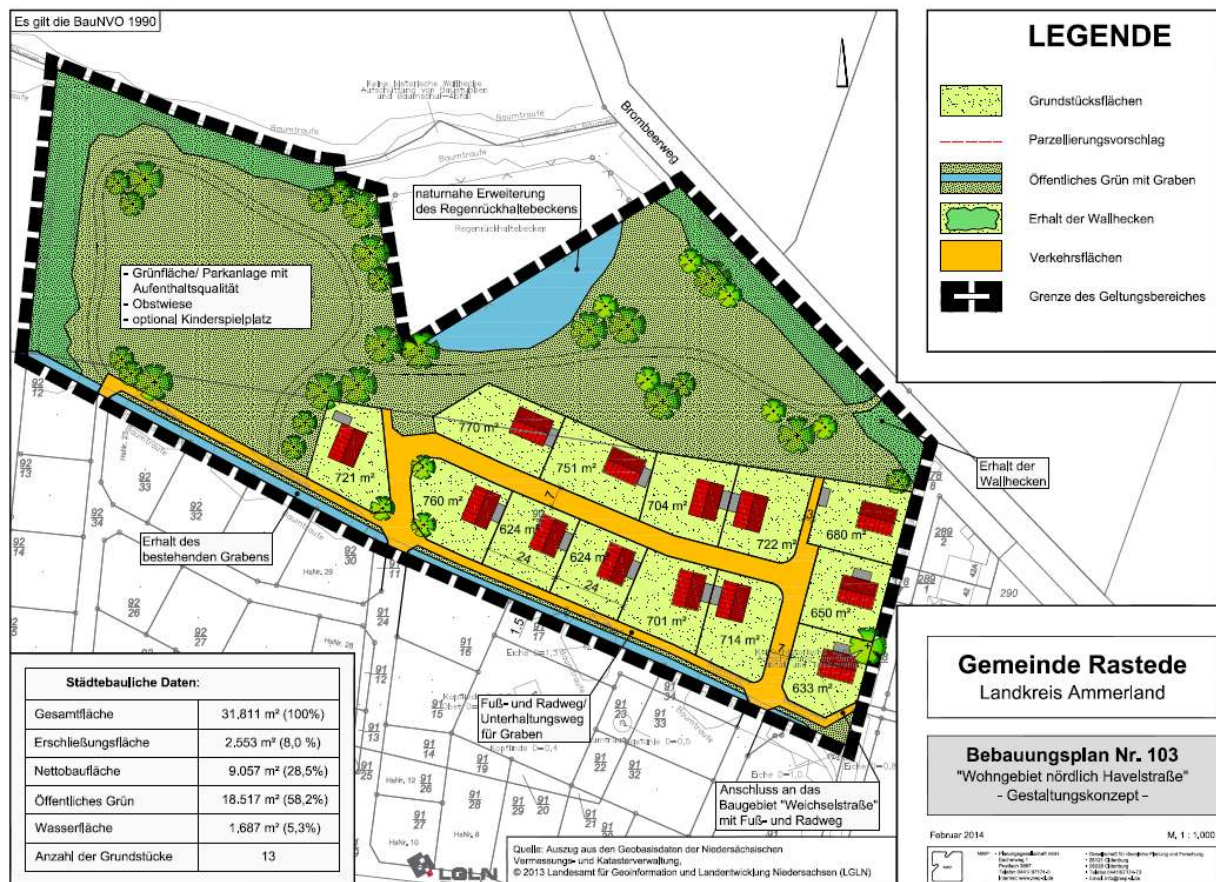
zungsplan keine parzellenscharfen Abgrenzungen trifft und dass die grundsätzliche Gliederung des Flächennutzungsplanes von nördlich gelegenen Grünflächen (Abstandsgrün) und südlich gelegenen Wohngebieten nicht in Frage gestellt wird. Die Grünflächen werden lediglich größer ausgewiesen als im Flächennutzungsplan dargestellt. Die im nordöstlichen Bereich der 54. Flächennutzungsplanänderung dargestellte Grünfläche wird bereits durch den Bebauungsplan Nr. 68e planungsrechtlich abgesichert. Der Bebauungsplan Nr. 68e sichert in diesem Bereich die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens planungsrechtlich ab.

Die bestehenden Wallhecken am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes sowie parallel zum Brombeerweg werden - zuzüglich eines 7 m breiten Streifens - als öffentliche Grünflächen überlagernd mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Wallheckenschutzstreifen – M 1) festgesetzt. Innerhalb der parallel zum Brombeerweg verlaufenden Maßnahmenfläche M 1 ist die Unterbrechung der Wallhecke in einer Breite von 3 m für die Querung eines Fuß- und Radweges zulässig. Zudem wird im nordöstlichen Bereich zur Erweiterung eines bereits im Bebauungsplan Nr. 68e festgesetzten Regenrückhaltebeckens eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken“ und „Parkanlage“ überlagernd mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (M 2) festgesetzt. Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche M 2 ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Außerdem sind bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.) und Fuß- und Radwege sowie Fahrradstellplätze zulässig.

Die übrigen öffentlichen Grünflächen werden mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage und Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Die Grünflächen sollen grünplanerisch gestaltet werden und der Naherholung dienen. Es sollen Wege angelegt, Bänke aufgestellt und ggf. auch ein Kinderspielplatz errichtet werden. Die umfangreichen öffentlichen Grünflächen dienen auch als Pufferflächen zu dem nördlich befindlichen Gewerbegebiet. Für das nördlich gelegene Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 68 e) wurden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde gutachterlich untersucht. Das Plangebiet wurde darin bereits als schutzwürdige Nutzung betrachtet. Die Schallgutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung der flächenbezogenen Schallleistungspegel keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Auch die auf das Plangebiet einwirkenden verkehrlichen Immissionen wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden Festsetzungen getroffen, die die angrenzenden vorhandenen Strukturen aufnehmen und im Plangebiet weiter fortsetzen. Zulässig sollen maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m sein. Damit sollen die aktuell am Markt nachgefragten Bauformen für Einfamilienhäuser (z. B. Typ Toskana-Villa) planungsrechtlich ermöglicht werden.

Für das Plangebiet liegt ein städtebauliches Konzept vor.¹ Das Konzept sieht eine Erschließung des Plangebietes aus südlicher Richtung über den Bebauungsplan Nr. 88 vor. Im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 88 wird ein Erschließungsring entwickelt. Entlang des Grabens am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein Fuß- und Radweg, der auch als Unterhaltungsweg für den Graben genutzt werden kann. Über diesen Fuß- und Radweg wird in Richtung Osten ein Anschluss an das Baugebiet „Wahnbek (nördlich der Schulstraße)“ und im Westen eine weitere fußläufige Verbindung zum Bebauungsplan Nr. 88 hergestellt. Es sind Grundstücksgrößen zwischen ca. 620 m² und 870 m² vorgesehen. Das städtebauliche Konzept ermöglicht ca. 13 Grundstücke.



3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Bebauungsplan Nr. 103 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“ - Gestaltungskonzept; Dezember 2013

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

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

- **sparsamer Umgang mit Grund und Boden:** Die Umsetzung der Planung ist mit Neuversiegelungen im Umfang von ca. 0,6 ha verbunden. Hierdurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens. Die Entwicklung des Bereichs zu einem Wohngebiet wurde bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung vorgegeben und hinsichtlich des Bedarfs und möglicher Standortalternativen geprüft. Mit der Planung wird eine bestehende Lücke im Siedlungszusammenhang geschlossen. Bei Umsetzung der Planung werden vorwiegend Landwirtschaftsflächen umgenutzt. Der Bedarf hierfür resultiert aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Wahnbek.
- **Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen:** Zur Vermeidung von Eingriffsfolgen werden verschiedene Maßnahmen getroffen, insbesondere Beschränkungen des Versiegelungsgrades und der Höhe baulicher Anlagen, Erhalt von Wallhecken einschließlich der Anlage einer Grünfläche und Maßnahmen zur optischen Eingliederung der Bebauung in die Umgebung. Durch unvermeidbare Beeinträchtigungen von Wallhecken werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die voraussichtlich im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umgesetzt werden können.

- **Verträglichkeit mit FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten:** In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete finden sich in über 1,5 km Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung. Es handelt sich um die FFH-Gebiete „Eichenbruch, Ellernbüsche“ und „Funchsbüsch, Ipweiger Büsch“. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie des Umstands, dass bestehende Siedlungsstrukturen zwischen dem geplanten Baugebiet und den Schutzgebieten liegen wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.
- **sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte:** Die vorhandenen, naturschutzrechtlich geschützten Wallhecken werden – bis auf einen Durchstich – erhalten. Allerdings befindet sich eine neuangelegte Wallhecke in direktem Anschluss an die Grundstücke im Osten des Plangebietes. Durch fehlenden Schutzabstand ist mit einer Wertminderung der Wallhecke zu rechnen. Eine weitere Wallhecke befindet sich südwestlich angrenzend an das Plangebiet. Auch hier ist kein Schutzstreifen vorgesehen und es ist mit Wertminderung zu rechnen. Die hierdurch betroffenen besonderen Wertigkeiten werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

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

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

3.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

3.2.2.1 Lärmimmissionen – Gewerbelärm

Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68e an. Im Bebauungsplan Nr. 68e werden Gewerbegebiete ausgewiesen. Im weiteren westlichen Verlauf des Brombeerweges und an der Tannenkrugstraße bestehen zudem weitere Gewerbegebiete. Im Zuge der Rahmenplanung wurde daher bereits eine schalltechnische Berechnung durchgeführt, in der die Emissionskontingente für die Gewerbegebiete ermittelt wurden.² Als Immissionspunkt wurden u. a. die geplanten Wohnbauflächen der 54. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Den geplanten Wohnbauflächen wurde der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit folgendem Immissionsrichtwert nach TA Lärm beigemessen:

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

Die Festlegung der Emissionskontingente erfolgte unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastungen nach den Bebauungsplänen Nr. 86, 66, 77, 68c, 68 a, sowie im Entwurfsstand

² Ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Projekt Nr. 10.135-5; Schalltechnische Berechnungen; Gewerbegebietsentwicklung im Bereich Tannenkrugstraße; Bremerhaven 15.04.2011

der Bebauungspläne 1, 33 a und 68 d. Des Weiteren wurden die Gewerbeansiedlungen nordwestlich der BAB 293 als Vorbelastung mit einbezogen. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden so festgelegt, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an allen Immissionspunkten eingehalten werden. Es wurde bei freier Schallausbreitung ohne zusätzliche Abschirmung gerechnet.

Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität überprüft und nachvollzogen. Die Gemeinde Rastede geht aufgrund der in den gewerblichen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen (flächenbezogene Schallleistungspegel) davon aus, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht hervorgerufen werden. Die gutachterlich errechneten Beurteilungspegel liegen unterhalb der o.g. Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach der DIN 18005. Dem Schutzbedürfnis der Anwohner wird damit ausreichend Rechnung getragen. Belange des Immissionsschutzes (hier: Gewerbelärm) stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 damit nicht entgegen.

3.2.2.2 Lärmimmissionen – Verkehrslärm

Im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Gutachten zum Verkehrslärm erstellt³. Im Zuge des Schallgutachtens wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf den benachbarten Verkehrswegen ermittelt und beurteilt. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

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

Die gutachterlich ermittelten Immissionsraster zeigen, dass tagsüber in Erdgeschosshöhe der nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert von 55 dB(A) am äußersten westlichen Rand des geplanten Allgemeinen Wohngebietes geringfügig überschritten wird. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert im gesamten Planbereich überschritten.

In Höhe des Dachgeschosses stellt sich tagsüber der westliche Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes mit einer Orientierungswertüberschreitung etwas ausgedehnter dar. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45

³ ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 19.06.2012

dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Eine Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 88 kann Pegelminderungen bewirken. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

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

Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität überprüft und nachvollzogen. Sie geht auf der Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse davon aus, dass Belange des Immissionsschutzes (hier: Verkehrslärm) der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 nicht entgegen stehen. Eine Überschreitung von ca. 1 dB(A) zur Tagzeit ist gering, zumal weitere Pegelminderungen durch die zukünftigen Gebäudekörper angenommen werden, so dass auch ein ausreichender Schutz der Außenwohnbereiche aus Sicht der Gemeinde gegeben ist. Im Planteil wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. In der Regel werden die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt.

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

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

Geruchsimmissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die freie Landschaft an. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchsemissionen ausgehen. Sie sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zulässig und sind von den Bewohnern der Ortschaft hinzunehmen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Im Rahmen des o. g. städtebaulichen Gestaltungskonzeptes wurde auch ein Erschließungskonzept ausgearbeitet. Die Erschließung dieses Bebauungsplanes Nr. 103 erfolgt demnach über einen Erschließungsring, ausgehend von der internen Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 88. Über den Bebauungsplan Nr. 88 wird ein Anschluss an die Havelstraße sichergestellt. Die Havelstraße führt in südöstlicher Richtung zur Schulstraße. Die Schulstraße mündet in die Oldenburger Straße (K 131). In westlicher Richtung führt die Havelstraße ebenfalls zur Oldenburger Straße. Die Havelstraße ist geeignet und leistungsfähig genug, um den zusätzlichen

Verkehr aufzunehmen. Die Verkehre werden sich weitgehend zur Schulstraße hin orientieren, da die Schulstraße selber und der Kreuzungspunkt Schulstraße /Oldenburger Straße gut ausgebaut sind. Das Plangebiet ist damit auf kurzem Wege an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden.

Parallel zum Graben am südlichen Rand des Plangebietes ist innerhalb des Räumstreifens die Anlage eine Fuß- und Radweges vorgesehen. Der Weg mit wassergebundenem Material anzulegen. Über diesen Weg wird ein fußläufiger Anschluss des Plangebietes an das Gebiet „Wahnbek (nördlich der Schulstraße)“ in Richtung Osten und zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 88 in Richtung Süden sichergestellt.

Weitere fuß- und radläufige Verbindungen können in Richtung Brombeerweg nach Norden über die Grünanlage vorgesehen werden. Ein Wallheckendurchstich in einer Breite von 3 m ist dazu zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen Wege für die Naherholung angelegt werden. Die interne Wegeführung innerhalb der öffentlichen Grünflächen bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Öffentlicher Personennahverkehr

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

3.2.4 Belange der Entwässerung

Es liegt ein Entwässerungskonzept für die Bebauungsplangebiete Nr. 68e und Nr. 88 - Brombeerweg und Havelstraße vor.⁴ Die Inhalte werden nachstehend – soweit auch für den Bebauungsplan Nr. 103 relevant - wiedergegeben.

Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kommt wegen der anstehenden oberflächennahen schluffigen Bodenschichten nicht infrage (im Rahmen einer Bodenuntersuchung des Gewerbegebietes Brombeerweg wurden ab 0,50 m unter GOK schluffige Bodenschichten gefunden. Sondierbohrungen 1995).

⁴ Ingenieurbüro Börjes; Gemeinde Rastede; BBPl.-Gebiet Nr. 68e und 88 Brombeerweg und Havelstraße Westerstedde; Juni 2012

Die Sammlung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers orientiert sich im Wesentlichen an den Geländeverhältnissen und an den vorhandenen Vorflutern. Das Regenwasser von den Grundstücks- und Verkehrsflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und in Regenrückhaltebecken zwischengespeichert. Für das Regenrückhaltebecken sind Flächen im südöstlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 68 e vorgesehen. Aus den Becken wird das Wasser gedrosselt an einen nahegelegenen Straßenseitengraben / Vorfluter abgegeben. Die Bemessung der Regenwasserkanäle und der Regenrückhaltebecken richtet sich nach den Vorgaben der EN 752 bzw. ATV-A 118. Die Einleitung in die Vorfluter erfolgt gedrosselt (DN 150). Die gedrosselte Einleitungsmenge orientiert sich an der natürlichen Abflussspende des Gebietes (1,8 l/s x ha).

Das Regenrückhaltebecken ist am südlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 68e gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68e umgesetzt worden und soll am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 103 im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erweitert werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das Abwasser kann in die bestehende SW-Kanalisation DN 200 in der Havelstraße abgeleitet werden. Das Abwasser fließt im Einmündungsbereich der Schulstraße dem SW-Pumpwerk „Schulstraße“ zu. Dieses Pumpwerk aus den 60er Jahren ist baulich abgängig und verfügt über einen zu kleinen Pumpensumpf, wodurch sich im Betrieb sehr hohe Schaltzyklen ergeben.

Eine Erneuerung des Pumpwerkes am vorhandenen Standort ist sehr schwierig, da die Platzverhältnisse beengt sind. Im Zuge der Erschließung der Wohnbauflächen nördlich der Havelstraße bietet es sich an, das Pumpwerk Schulstraße aufzuheben und durch ein neues Pumpwerk an der Havelstraße zu ersetzen. Hierfür muss der SW-Sammler vom Zulauf des PW Schulstraße zum neuen Pumpwerk an der Havelstraße auf einer Länge von rd. 170 m neu verlegt werden. Der Standort des Pumpwerkes Schulstraße kann dann aufgegeben werden. Wenn die Gewerbefläche Brombeerweg 3 zeitlich vor den Wohnbauflächen erschlossen wird, bietet sich auch die Möglichkeit das Abwasser über den SW-Sammler der Gewerbefläche Brombeerweg 3 abzuleiten.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen werden. Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z. B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z. B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.2.6 Belange des Denkmalschutzes/ der Archäologie

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

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, im Plangebiet ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen und der hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser nachzukommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind damit ausgeschlossen. Sie würden zu einer unangemessen hohen Dichte führen, entsprechen nicht dem strukturprägenden Bestand in der Gemeinde und würden dem Ziel der Gemeinde widersprechen, ein insgesamt hochwertiges Plangebiet zu schaffen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird eingeschränkt. Bei Einzelhäusern sind je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, relativ große Grundstücke und damit ein großzügiges, hochwertiges Baugebiet zu schaffen.

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Diese Zweigeschossigkeit ist erforderlich, um die aktuell am Markt nachgefragten Bauformen für Einfamilienhäuser (z.B. Typ Toskana-Villa) errichten zu können. Außerdem wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,50 m begrenzt. Höhere Gebäudekörper würden von der Umgebung des Plangebietes als störend wahrgenommen. Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte. Die Höhe des Erdgeschosssockels darf in allen Allgemeinen Wohngebieten maximal 0,3 m betragen. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.

Es gilt die abweichende Bauweise. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind jedoch nur Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig. Unzulässig sind damit Gebäudekörper, die aufgrund ihrer Länge von der Umgebung des Plangebietes als störend wahrgenommen werden könnten.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffer bleibt hinter der nach § 17 (1) BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete zurück und entspricht damit der relativ gering verdichteten Struktur von Wahnbek. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist um bis zu 30 % zulässig. Damit wird ein relativ geringer Versiegelungsgrad erzielt, der der relativ geringen baulichen Verdichtung in der Gemeinde entspricht.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Damit wird eine Gliederung und eine optische Verbreiterung des öffentlichen Straßenraumes erzielt.

4.3 Grünplanerische Festsetzungen

Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen **M 1** sind die vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Innerhalb der parallel zum Brombeerweg verlaufenden Maßnahmenfläche M 1 ist die Unterbrechung der Wallhecke in einer Breite von 3 m für die Querung eines Fuß- und Radweges zulässig.

Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen **M 2** ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Außerdem sind zulässig:

- bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.),
- Fuß- und Radwege und Fahrradstellplätze,

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage, Kinderspielplatz“ sind zulässig:

- bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z.B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen etc.),
- Fuß- und Radwege und Fahrradstellplätze,
- bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Kinderspielplatz)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ ist die Anlage eines Fuß- und Radweges aus wassergebundenem Material zulässig.

4.4 Verkehrliche Festsetzungen

Die geplanten Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die geplanten Fuß- und Radwege werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die innerhalb der Grünflächen geplanten Wege werden nicht gesondert ausgewiesen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften 2 und 3 ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA). Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 relevant.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Ortslage Wahnbek sollen bebaute Bereiche in der Ortsrandlage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass gerade in den noch recht ländlich strukturierten Bereichen die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung sowie zu Dachauf- und ausbauten und oberirdischen Freileitungen erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung der Dächer soll entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild zwischen 20° und 50° liegen, damit die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt wird. Unter Berücksichtigung der Erscheinungsbilder vorhandener benachbarter Siedlungsbereiche und zur Fortsetzung der geplanten Ortsgestalt werden Festsetzungen zu Dachaufbauten/Dachausbauten getroffen. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Zudem wird als örtliche Bauvorschrift erlassen, dass entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen die Baugrundstücke mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden sind. Damit wird eine einheitliche Begrünung und Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes erzielt. Um jedoch die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen zu erhöhen, sind innerhalb der Heckenführung Zäune gestattet. Damit besteht ergänzend die Möglichkeit, das Baugrundstück z.B. für Kleinkinder und Haustiere ausreichend und wirksam zu begrenzen. Um die optische Wirkung

einer Straßenraumbegrünung sicherzustellen, sind die Zäune jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke auszuführen.

Im Einzelnen wird erlassen:

Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- Untergeordnete Gebäudeteile nach § 5 Abs. 3 NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelseite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,

Pulldächer mit einer Mindestneigung von 25 ° sind zulässig.

Dachaufbauten/ Dachausbauten

Dachaufbauten/ Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 84 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

Straßenseitige Einfriedung

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen (öffentliche Verkehrsflächen (auch Fuß- und Radwege) innerhalb des Geltungsbereiches) sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Baugrundstücke mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Stechpalme), mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, einzufrieden. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

4.6 Sonstige Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt.

Bei der Errichtung von Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Bereiche die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der

DIN 4109 eingehalten werden. An Fassaden von Büroräumen (auch Aufenthalts- und Sozialräume) und Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II: erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büro- und Sozialräume

Beim Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss



5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 31.811 m². Davon entfallen auf:

| | |
|---|---------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet: | ca. 9.044 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche: | ca. 1.715 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | ca. 98 m ² |
| Öffentliche Grünfläche: | ca. 20.279 m ² |
| Wasserfläche: | ca. 675 m ² |

Rastede, den

Der Bürgermeister



Teil II der Begründung: Umweltbericht

1 Einleitung

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

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede stellt im Ortsteil Wahnbek den Bebauungsplan Nr. 103 auf, um in einem ca. 3,2 ha großen Bereich nördlich der Havelstraße / südwestlich des Brombeerweges die bedarfsgemäße Entwicklung hochwertiger Wohnbebauung bauleitplanerisch zu ermöglichen.

Des Weiteren wird beabsichtigt, eine Grünfläche festzusetzen, die als Gliederungselement und Schutzabstand zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung dienen soll. Sie soll zudem zu Naherholungszwecken und für Regenrückhaltemaßnahmen zur Verfügung stehen.

Zu diesem Zweck werden in dem Gebiet folgende Festsetzungen getroffen:

| | |
|--|-----------------------------|
| Gesamt | 31.811 m² |
| Allgemeines Wohngebiet | 9.044 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 1.715 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 98 m ² |
| Öffentliche Grünfläche, davon: | 20.279 m ² |
| M1 (Wallhecken-Schutzstreifen) | 2.965 m ² |
| M2/ Zweckbestimmung Parkanlage/ Regenrückhaltebecken | 8.892 m ² |
| Zweckbestimmung Parkanlage/ Kinderspielplatz | 7.269 m ² |
| Zweckbestimmung Räumstreifen | 1.153 m ² |
| Wasserfläche | 675 m ² |

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

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

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (Baugesetzbuch)

Mit der Planung wird der zweite und letzte Bauabschnitt an der Havelstraße vorbereitet und eine bestehende Lücke im Siedlungszusammenhang, zwischen der Bebauung an der Havelstraße und dem Gewerbegebiet „Südlich Brombeerweg“, geschlossen. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Bei Umsetzung der Planung werden somit Landwirtschaftsflächen umgenutzt. Der Bedarf hierfür resultiert aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Wahnbek.

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

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

Durch die mit der Planung vorbereitete Versiegelung und Überbauung von Flächen sind kleinräumige Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Bedingungen prognostiziert. Diese sind zur Deckung des Wohnbauflächen-Bedarfs erforderlich und werden durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades, der Bauhöhen sowie den weitgehenden Erhalt der Gehölzstrukturen in ihrer Intensität und Reichweite begrenzt. Durch die Darstellung einer Grünfläche, die als klimatisch wirksamer Ausgleichsraum gesichert wird, wird eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts werden durch die Planung nicht erwartet. Ein weitergehendes Erfordernis für Maßnahmen zu Klimaanpassung ist aus der örtlichen Situation heraus nicht ersichtlich.

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



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

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

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

Durch die Planung werden überwiegend Ackerflächen in Anspruch genommen, die nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen aufweisen. Die innerhalb des Plangebietes, randlich vorhandenen Wallhecken werden erhalten, einschließlich eines Schutzabstands. Eine neu angelegte Wallhecke an der östlichen Grenze des Plangebietes gelegen und eine weitere Wallhecke an der südwestlichen Plangebietsgrenze gelegen, werden voraussichtlich indirekt beeinträchtigt. Die hierdurch betroffenen Wertigkeiten für Tiere und Pflanzen werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wallheckendurchstiche und die Überplanung eines Abschnitts einer Altbaumreihe liegen am südlichen Rand des Geltungsbereiches und wurden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 88 vorbereitet und ausgeglichen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (Bundesbodenschutzgesetz)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen Neuversiegelungen auf ca. 0,6 ha. Hierdurch verlieren die Böden ihre natürlichen Funktionen vollständig. Allerdings sind die Neuversiegelungen unvermeidbar zur Umsetzung des geplanten Vorhabens.

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



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

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen fällt Niederschlagswasser an, das künftig nicht mehr versickern kann. Um nachteilige Auswirkungen auf den Wasserabfluss zu minimieren, soll das anfallende Niederschlagswasser dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Das Regenrückhaltebecken liegt zu Teilen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und dem des Bebauungsplan Nr. 68e „Südlich Brombeerweg“.

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

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

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm-Immissionen vorbelastet, die von der A 29, der A 293 und den Kreisstraßen ausgehen.

Die maßgeblichen Orientierungswerte werden in Erdgeschosshöhe tags am äußersten westlichen Rand des geplanten Allgemeinen Wohngebietes geringfügig überschritten wird. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert im gesamten Planbereich überschritten. In Höhe des Dachgeschosses stellt sich tagsüber der westliche Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes mit einer Orientierungswertüberschreitung etwas ausgedehnter dar. Nachts wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten. Eine Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 88 kann Pegelminderungen bewirken. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Hierdurch wird die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem Verkehrslärm hergestellt.

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



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

Randlich des Plangebiets sind im Nordwesten und Nordosten Wallhecken vorhanden. Diese liegen im Schutzbereich der geplanten Maßnahmenflächen und werden, bis auf einen Durchstich, erhalten. Die neu angelegte Wallhecke östlich des Plangebietes liegt im Bereich der Gärten dreier geplanter Wohngrundstücke. Hier ist von indirekten Beeinträchtigungen auszugehen, die in Kalkulation der Ausgleichsmaßnahmen einzustellen sind. Entlang einer weiteren Wallhecke, im Süden an das Plangebiet angrenzend, verläuft ein Graben mit Räumstreifen. Auch hier können indirekte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden, für die Ausgleichsmaßnahmen geleistet werden müssen.

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

Wie vorstehend bereits für die Wallhecken beschrieben, wird dieser Zielstellung – bis einen Durchstich und, im Rahmen dieser Planung unvermeidbare, indirekte Beeinträchtigungen – entsprochen.

1.3 Ziele des besonderen Artenschutzes

Die für die Planung relevanten Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten:

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

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

Grundsätzlich untersagen die artenschutzrechtlichen Verbote konkrete Handlungen. Sie können demnach nicht von der Bauleitplanung, sondern erst von deren Umsetzung berührt werden.



Allerdings ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits vorausschauend zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern könnten. In diesem Fall wäre der Bauleitplan nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit nichtig.

Diese Prüfung wird nachfolgend vorgenommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Bei Umsetzung der Planung werden Ackerflächen in Anspruch genommen und überplant. Soweit hier Brutplätze von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind, werden diese bei Umsetzung der Planung zerstört und gehen dauerhaft verloren. Zudem können Gehölzfällungen für den Wallheckendurchstich erfolgen, dadurch ist eine Betroffenheit von Fledermaus-Quartieren oder Brutvogel-Niststätten möglich. In Bezug auf Brutvögel kann davon ausgegangen werden, dass die Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, da nur ein untergeordneter Teil der Wallhecken-Gehölze verloren geht. In Bezug auf Fledermäuse kann die Lage des Durchstichs so gewählt werden, dass ggf. vorhandene Gehölze mit Quartieren erhalten bleiben. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt demnach ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vor.

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

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

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Erfassung dieses Schutzgutes wurde eine Biotoptypen-Kartierung im Oktober 2011 durchgeführt und im Februar 2014 fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen sind im Biotoptypen-Plan im Anhang dargestellt und werden nachfolgend beschrieben.

| Biotopcode | Beschreibung des Biotoptyps |
|-------------------|--|
| HWM | <p>Strauch-Baum-Wallhecke Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze finden sich Wallhecken mit einem Bewuchs aus Sträuchern und älteren Bäumen. Als Baumart herrscht die Stieleiche vor, es kommen jedoch weitere Arten wie Eberesche dazu. Auch nördlich und nordöstlich des Plangebietes sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Wallhecken gegliedert. Der Erhalt der im Südwesten angrenzenden Wallhecke wird durch die Festsetzungen des B-Plans 88 gesichert.</p> |
| HWN | <p>neuangelegte Wallhecke Östlich des Plangebietes wurde randlich der Bebauung an der Weichselstraße eine Wallhecke neu angelegt. Die Bepflanzung wurde mit standortheimischen Laubgehölzen wie Stieleiche, Bergahorn, Haselnuss, Holunder und Weißdorn vorgenommen und ist mittlerweile gut angewachsen.</p> |
| HBA | <p>Baumreihe Südöstlich entlang der Plangebietsgrenze stockt ein älterer Gehölzbestand aus Stieleiche, Kiefer, Sandbirke, Silberweide, Kastanie u. ä. Der Gehölzstreifen wurde als Baumreihe kartiert, auch wenn die Gehölze nicht streng linear angeordnet sind. Im Unterwuchs finden sich Brombeere, Brennnessel u. Ä.</p> |
| HBE | <p>Einzelbaum In östlicher Verlängerung der beschriebenen Baumreihe wachsen zwei alte Stieleichen mit Stammdurchmessern von 1,0 m bzw. 0,8 m.</p> |
| FGZ | <p>sonstiger Graben Innerhalb des Plangebietes, entlang der südlichen Plangebietsgrenze, verläuft ein Graben. Dieser ist im Kastenprofil ausgebaut und ca. 1,5 m tief eingeschnitten. Zum Zeitpunkt der Geländeerfassung führte er kein Wasser. Der Graben weist einen Rohrdurchlass zum östlich gelegenen Regenrückhaltebecken (s. SXZ) auf.</p> |
| SXZ + UHM | <p>sonstiges naturfernes Stillgewässer mit halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte Südöstlich des Plangebietes, angrenzend an die Bebauung entlang der Weichselstraße, ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Die Gewässervegetation wird von Wasserlinse dominiert, die Uferbereiche sind von halbruderaler Vegetation und Gehölzjungwuchs eingenommen. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein weiteres Regenrückhaltebecken zur Entwässerung des Gewerbegebietes „Südlich Brombeerweg“.</p> |
| GIw | <p>Intensivgrünland, beweidet Westlich des Plangebietes wird eine Grünlandfläche intensiv mit Pferden beweidet.</p> |
| ASm | <p>Sandacker, Maisanbau Der Großteil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. In 2011 wurde Mais angebaut.</p> |



| Biotopecode | Beschreibung des Biotoptyps |
|--------------------|--|
| OED | verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet Südlich angrenzend schließt das Einzelhausegebiet (Bebauungsplan Nr. 88) an. Die Hausgärten sind vergleichsweise klein und z. T. noch nicht angelegt. Südwestlich und östlich des Plangebietes schließen sich weitere Siedlungsbereiche von Wahnbek an, die hier vorwiegend von Einzel- und Doppelhäusern geprägt sind, teils jedoch auch von Reihenhäusern. Die Freiflächen sind zumeist als Ziergärten mit Rasenflächen und Beeten gestaltet. |

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

2.1.2 Boden

Als Bodentyp steht Pseudogley-Podsol an⁵. Dieser ist aus Geschiebedecksanden entstanden, die lehmige Sande überlagern.

Eine besondere Bedeutung der Böden ist nicht ausgeprägt.

2.1.3 Wasser

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt die mittlere Grundwasserneubildungsrate bei ca. 200 mm pro Jahr. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben (FGZ, s. o.).

2.1.4 Klima und Luft

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

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

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

2.1.5 Landschaft

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

Das Relief ist weitgehend eben. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Plangebietes sowie nordöstlich davon werden überwiegend als Acker, teils auch als Grünland bewirtschaftet. Sie sind durch ein recht enges Netz an Wallhecken und sonstigen Feldhecken gekam-

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



ment. Die Wallhecken sind überwiegend noch gut erhalten, der Bewuchs weist einen hohen Anteil an Alteichen (Überhälter) auf.

Die südliche Umgebung des Plangebietes ist den Siedlungsflächen von Wahnbek zuzuordnen mit einem hohen Anteil an jüngerer Einfamilienhaus-Bebauung, aber auch Mehrfamilienhäusern.

Wertgebende Landschafts-Elemente innerhalb des Plangebietes sind die Wallhecken (vgl. Kap. 2.1.1). Diese tragen zur Vielfalt und Eigenart der Landschaft bei.

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

2.1.6 Mensch

In der näheren Umgebung ist in größerem Umfang Wohnbebauung vorhanden, namentlich die Wahnbeker Siedlungsgebiete entlang der Memelstraße, Havelstraße und Weichselstraße.

Nördlich finden sich in geringer Entfernung gewerbliche Nutzungen an Brombeerweg und Tannenkrugstraße.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm-Immissionen vorbelastet. Als potentiell relevant werden die Schallemissionen der BAB A 29, der BAB A 293, dem Zubringer von der BAB A 29 auf die BAB A 293 in Fahrtrichtung Loy, die Oldenburger Straße K 131, die Braker Chaussee K 135, die Butjadinger Straße K 143 und die Schulstraße K 144 eingestuft.

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

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass in der Nähe des Plangebietes laut Oldenburger Jahrbuch (Sonderdruck Rastede) ein Bodenfund östlich der Oldenburger Str. und beidseitig der Schulstraße verzeichnet ist. Danach handelt es sich um Dünenbildungen; ob Gräber dabei sind, ist fraglich.

Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre mit einem Fortdauern der landwirtschaftlichen Nutzung ohne wesentliche Änderung des Umweltzustandes zu rechnen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter prognostiziert.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Planung ermöglicht die Überbauung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es entfallen vorwiegend Ackerflächen und nachrangig Grabenabschnitte durch Verrohrung in den Bereichen der geplanten Erschließungsflächen. An einer Stelle ist ein Durchstich einer Wallhecke geplant. Zudem ist für Wallhecken, die südlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzen, von indirekten Beeinträchtigungen auszugehen, da hier keine Schutzstreifen festgesetzt werden. Innerhalb des Traufbereichs der südlich angrenzenden Wallhecke wird eine wasserdurchlässige Befestigung (Fuß- und Radweg) zugelassen. An die östlich gelegene Wallhecke reichen die Bauflächen unmittelbar heran und auch die überbaubaren Grundstücksflächen halten nur wenig Abstand. Bei diesen Wallhecken ist daher von keinem Verlust auszugehen, wohl aber von einer Wertminderung.

Für die Wallhecken innerhalb des Plangebietes, am nördlichen und westlichen Rand gelegen, werden Schutzstreifen (Maßnahmenflächen) festgesetzt, so dass hier indirekte Beeinträchtigungen minimiert werden.

Die Überplanung der Ackerfläche wird hingegen nicht als erhebliche Beeinträchtigung für Arten und Lebensgemeinschaften gewertet.

2.3.2 Boden

Die Planung bereitet Neuversiegelungen im Umfang von ca. 0,6 ha vor. Die versiegelten Flächen verlieren vollständig ihre Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium für Schadstoffe. Diese Auswirkungen auf den Boden werden als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Darüber hinaus erfolgen voraussichtlich zur Vorbereitung des Baugrundes sowie auch bei der Gestaltung der Grünflächen, Abgrabungen, Auffüllungen und Bodenumlagerungen. Für die geplante Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens im Bereich der Grünfläche werden ebenfalls Abgrabungen und Bodenumlagerungen erfolgen. Soweit die Flächen nicht versiegelt werden und deshalb nicht vollständig in ihrer Funktionalität im Naturhaushalt eingeschränkt werden, werden diese Veränderungen nicht als erhebliche Beeinträchtigung einge-

stuft. Im Bereich der künftigen Garten- und sonstigen Grünflächen können die Böden auch weiterhin Funktionen im Naturhaushalt übernehmen.

2.3.3 Wasser

Das auf den künftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird der Versickerung und Grundwasserneubildung entzogen. Es soll dem bestehenden bzw. zu erweiternden Rückhaltebecken zugeleitet werden. Die Verringerung der Grundwasserneubildung wird als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Der vorhandene Graben verläuft am südlichen Rand des Plangebietes. Er wird zum größten Teil als Wasserfläche festgesetzt. Beeinträchtigungen (voraussichtlich Verrohrungen) sind im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen und des Räumstreifens zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gewässers über die geplante Verrohrung dreier Abschnitte hinaus, wird nicht prognostiziert.

2.3.4 Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen im Bereich der festgesetzten Wohngebiete ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Insbesondere die Kaltluftbildung über den Flächen wird verringert und die Luftfeuchte herabgesetzt. Im Bereich der Grünflächen ist von keiner Veränderung der klimatischen Bedingungen auszugehen.

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

2.3.5 Landschaft

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

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

2.3.6 Mensch

Nördlich des Plangebietes entsteht am Brombeerweg ein Gewerbegebiet. Angrenzend bestehen bereits Gewerbegebiete. Im Zuge der Rahmenplanung für diese Bereiche wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt, auf deren Grundlage u. a. die Gewerbegebietsplanung südlich des Brombeerwegs eine Lärmkontingentierung vorsieht. Hierbei wurde auch das ge-

plante Wohngebiet des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt, wobei der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugrunde gelegt wurde. Für das Plangebiet wurde im Rahmen der schalltechnischen Berechnung ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts ermittelt. Die genannten Immissionsrichtwerte werden hierdurch deutlich unterschritten, so dass hinsichtlich des Gewerbelärms keine schädlichen Auswirkungen auf die geplante Bebauung zu erwarten sind.

Im Hinblick auf die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit Verkehrslärm-Immissionen wurde ein Schallgutachten für die parallel aufgestellte 54. Flächennutzungsplanänderung erstellt (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 19.06.2012). Im Zuge des Schallgutachtens wurden die Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf den benachbarten Verkehrswegen ermittelt und beurteilt. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

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

Die maßgeblichen Orientierungswerte werden in Erdgeschosshöhe tags am äußersten westlichen Rand des geplanten Allgemeinen Wohngebietes geringfügig überschritten wird. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert im gesamten Planbereich überschritten. In Höhe des Dachgeschosses stellt sich tagsüber der westliche Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes mit einer Orientierungswertüberschreitung etwas ausgedehnter dar. Nachts wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten. Eine Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 88 kann Pegelminderungen bewirken. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

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

Belange des Immissionsschutzes (hier Verkehrslärm) stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 damit nicht entgegen. Die Überschreitung von 1 dB(A) zur Tagzeit ist gering, zumal weitere Pegelminderungen durch die zukünftigen Gebäudekörper angenommen werden, so dass auch ein ausreichender Schutz der Außenwohnbereiche aus Sicht der Gemeinde gegeben ist. Im Planteil wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. In der Regel werden die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II bereits durch die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt.

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

Die umliegenden Wege und Straßen werden durch die Planung nicht berührt, so dass ihre Bedeutung für Erholungsnutzungen erhalten bleibt. Mit der Planung wird zudem eine rad- und fußläufige Wegeverbindung zwischen der Weichselstraße und den Flächen des Plangebietes neu erschlossen. Die Entwicklung eines Grünzuges kann zu Naherholungszwecken genutzt werden und stellt eine rad- und fußläufige Verbindung zum Brombeerweg dar.

2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

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

- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird der zulässige Versiegelungsgrad durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 und deren Überschreitung um maximal 30 % auf insgesamt 45,5 % beschränkt. Hierdurch wird ein großer Anteil unversiegelter Flächen erhalten.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Weiterhin wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,50 m beschränkt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, es wird eine offene Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 20 m vorgegeben. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird an die Größe der Baugrundstücke gekoppelt. Angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche sind Garagen, Carports und andere Nebenanlagen nicht zulässig. Durch all diese Fest-



setzungen wird darauf hingewirkt, dass sich die künftige Bebauung möglichst gut in die Umgebung eingliedert.

- Es wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt, um einen Schutz der geplanten Nutzungen vor Verkehrslärm-Immissionen sicherzustellen.
- Die vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölzstrukturen werden überwiegend erhalten und durch die Einbettung in Grünflächen geschützt. Bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind innerhalb der M 1 Fläche (Wallheckenschutzstreifen) unzulässig.
- Es werden in größerem Umfang Grünflächen festgesetzt und somit die zu erwartende Flächenversiegelung im Plangebiet gering gehalten. Die Grünflächen mit Aufenthaltsqualität bilden zudem einen Puffer zwischen Wohnnutzung und gewerblicher.
- Örtliche Bauvorschriften zu Dachform und -neigung sowie Dachaufbauten und -ausbauten tragen ebenfalls dazu bei, dass sich die geplante Bebauung gut in die Umgebung einfügt. Zur optischen Eingrünung der Verkehrsflächen ist eine straßenseitige Einfriedung der Grundstücke mit geschnittenen Laubgehölzhecken vorgeschrieben. Auch oberirdische Freileitungen werden durch örtliche Bauvorschrift für das Plangebiet ausgeschlossen, um das Landschafts- bzw. Ortsbild zu schonen.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Innerhalb des Plangebietes können Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Um zu überprüfen, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, wird nachfolgend eine Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags vorgenommen. Hierbei werden anhand der vorhandenen bzw. geplanten Biotop- und Nutzungstypen Flächenwertigkeiten für den aktuellen Zustand und für den Planzustand berechnet.

Flächenwertigkeit im aktuellen Zustand

| Biotoptyp/ Nutzung | Flächengröße | Biotopwert | Flächenwert |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) | 606 m ² | 4 | 2.424 |
| Graben (FGZ) | 694 m ² | 2 | 1.388 |
| Sandacker (AS) | 30.511 m ² | 1 | 30.511 |
| gesamt | 31.811 m² | | 34.323 |



Flächenwertigkeit im Planzustand

| Biotoptyp/ Nutzung | Flächengröße | Biotopwert | Flächenwert |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Allgemeines Wohngebiet; davon | 9.044 m ² | | |
| versiegelt | 4.115 m ² | 0 | 0 |
| Grünflächen | 4.929 m ² | 1 | 4.929 |
| Verkehrsflächen | 1.813 m ² | 0 | 0 |
| Grünfläche und Maßnahmenfläche, davon | 20.279 m ² | | |
| Maßnahmenfläche 1, davon | 2.965 m ² | | |
| Strauch-Baum-Wallhecke | 600 m ² | 4 | 2.400 |
| Übrige Maßnahmenfläche | 2.365 m ² | 2 | 4.730 |
| Maßnahmenfläche 2 | 8.892 m ² | 2 | 17.784 |
| Park/ Spielplatz | 7.269 m ² | 1 | 7.269 |
| Räumstreifen | 1.153 m ² | 1 | 1.153 |
| Wasserfläche | 675 m ² | 2 | 1.350 |
| gesamt | 31.811 m² | | 39.615 |

Die Gegenüberstellung der Wertigkeiten im aktuellen Zustand und im Planzustand zeigt eine Wertsteigerung in Höhe von 5.292 Werteinheiten. Nach der Eingriffsbilanzierung gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags entsteht somit kein Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen.

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



Kompensation der Wallhecken (HWM/ HWN)

| Wallhecken-Bestand | Planung | Ausgleich |
|---|---|---|
| Strauch-Baum-Wallhecke (HWM), Wertstufe 4: 303 lfd. m | 300 lfd. m Erhalt mit ausreichendem Schutzstreifen | Erhalt der Wallhecken durch ausreichenden Schutzabstand kann prognostiziert werden, kein Ausgleich erforderlich |
| | 3 lfd. m überplant | externer Ausgleich durch Neuanlage von 6 lfd. m Wallhecke oder vergleichbare Maßnahmen (Kompensation 1 : 2) |
| Neuangelegte Wallhecke (HWN), Wertstufe 4: 90 lfd. m | 18 lfd. m Erhalt mit ausreichendem Schutzstreifen durch angrenzende Maßnahmenfläche bzw. Räumstreifen | Erhalt der Wallhecken durch ausreichenden Schutzabstand kann prognostiziert werden, kein Ausgleich erforderlich |
| | 72 lfd. m Erhalt mit indirekter Beeinträchtigung durch direkt angrenzende Wohnbebauung | externer Ausgleich für indirekte Beeinträchtigungen durch Neuanlage von 72 lfd. m Wallhecke oder vergleichbare Maßnahmen (Kompensation 1 : 1) |
| Strauch-Baum-Wallhecke (HWM), Wertstufe 4: 118 lfd. m | 118 lfd. m Erhalt mit indirekter Beeinträchtigung durch Räumstreifen bzw. fehlenden Schutzstreifen | externer Ausgleich für indirekte Beeinträchtigungen durch Neuanlage von 59 lfd. m Wallhecke oder vergleichbare Maßnahmen (Kompensation 1 : 0,5 da hier öffentliche Grünfläche angrenzt) |

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, sind für die Beeinträchtigungen von Wallhecken, die durch die Planung vorbereitet werden, extern 137 laufende Meter Wallhecken neu anzulegen oder vergleichbare Maßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen sollen im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umgesetzt werden. Ein entsprechender Antrag wird beim Landkreis Ammerland vor dem Satzungsbeschluss gestellt.

2.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Es wurde geprüft, auch entlang der östlich des Plangebietes angrenzenden Wallhecke einen Wallhecken-Schutzstreifen festzusetzen. Dies würde jedoch zu einer deutlichen Reduzierung der möglichen Wohnbebauung führen, da die Führung der Erschließungsstraße durch den Anschluss an das südlich gelegene Bebauungsplan-Gebiet vorgeprägt ist und östlich der Erschließungsstraße nur eine geringe Tiefe für Wohnbau-Grundstücke verbleibt.



3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

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

- Kartierung der Biotoptypen im Oktober 2011, Fortschreibung im Februar 2014, gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/ 4, März 2011),
- Bodenübersichtskarte BÜK 50 (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen. CD-ROM 1997),
- Landschaftsrahmenplan Ammerland (Landkreis Ammerland 1995),
- NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Bebauungsplan Nr. 103 „Wohngebiet nördlich Havelstraße“ - Gestaltungskonzept; Februar 2014
- Gewerbebebietsentwicklung im Bereich Tannenkrugstraße – Ermittlung der Emissionskontingente für die Gewerbeentwicklungsfläche. (ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, 15.04.2011),
- Schallimmissionsprognose im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede.(ted technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, 19.06.2012)
- Oberflächenentwässerungskonzept (Ingenieurbüro Börjes, Westerstede, Juni 2012),
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (7. neu überarbeitete Auflage, Niedersächsischer Städtetag 2006).

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine relevanten Schwierigkeiten auf.

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

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

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

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede stellt im Ortsteil Wahnbek den Bebauungsplan Nr. 103 auf, um in einem ca. 3,2 ha großen Bereich zwischen Havelstraße und Brombeerweg die bedarfsgemäße Entwicklung hochwertiger Wohnbebauung bauleitplanerisch zu ermöglichen.

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

Bei Umsetzung der Planung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Wesentlichen auf die Bodenversiegelungen, die Wertminderung von Wallhecken und der Auswirkungen auf das Landschaftsbild zurückzuführen sind.

Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen werden verschiedene Maßnahmen getroffen, insbesondere Beschränkungen des Versiegelungsgrades und der Höhe baulicher Anlagen, Festsetzung des Lärmpegelbereichs II, Erhalt von Wallhecken und sonstigen Gehölzen, naturnahe Erweiterung des Regenrückhaltebeckens einschließlich der Anlage einer Grünfläche zur Naherholung und Maßnahmen zur optischen Eingliederung der Bebauung in die Umgebung.

Für den Durchstich und weitere indirekte Beeinträchtigungen von Wallhecken werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen voraussichtlich über das Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland umgesetzt werden.





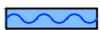

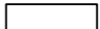

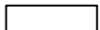
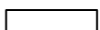
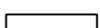
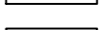
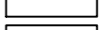
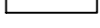


Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden gängige Verfahren angewandt und vorliegende Gutachten und sonstige Quellen ausgewertet. Relevante Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf.

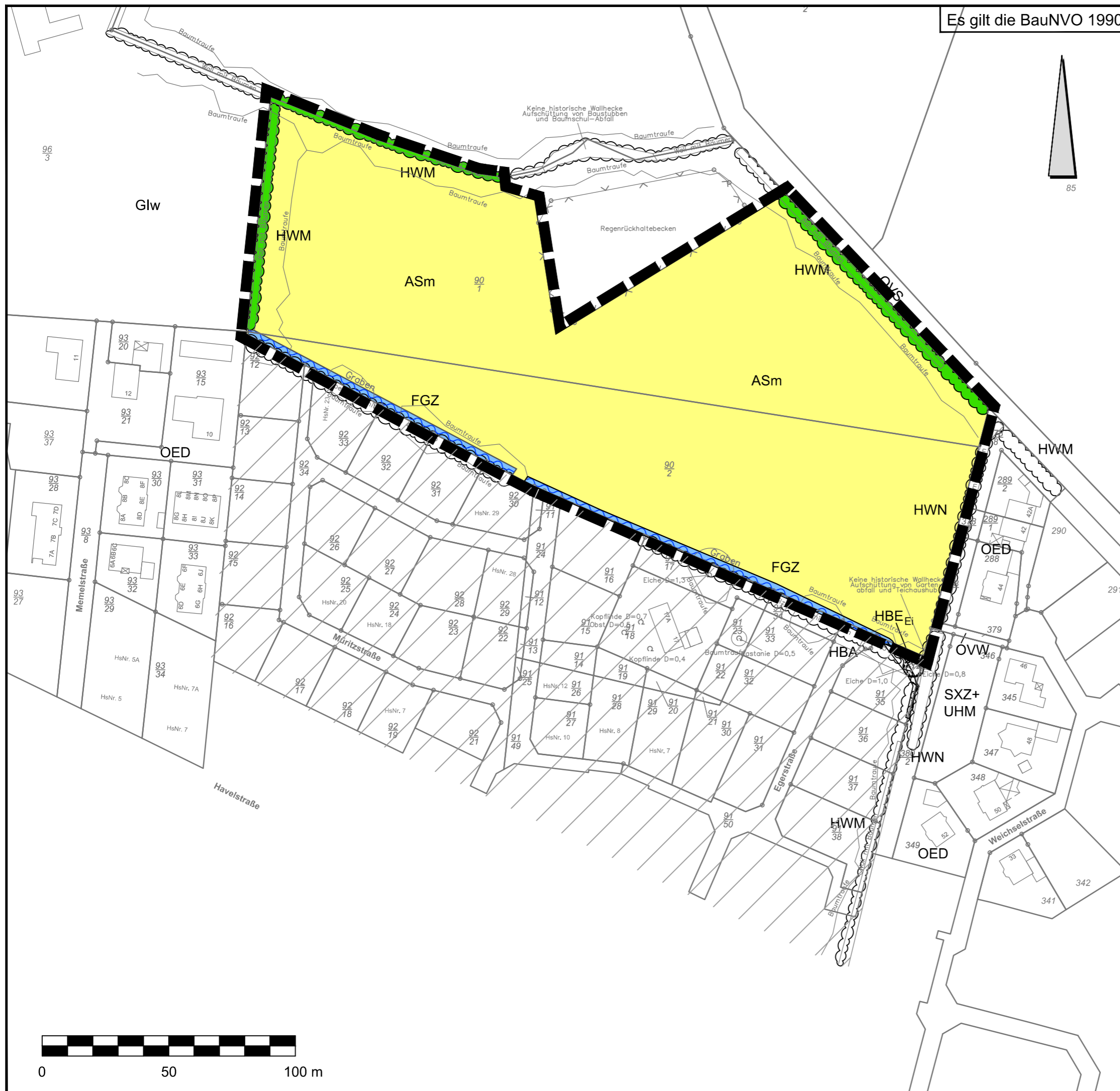


ANHANG

LEGENDE

Biotoptypen und Nutzungen

-  HWM Strauch-Baum-Wallhecke
-  HWN neuangelegte Wallhecke
-  HBA Baumreihe
-  HBE Einzelbaum
Zusatzcode: Ei – Eiche
-  FGZ Sonstiger Graben
-  SXZ Sonstiges naturfernes Stillgewässer
-  GI Intensivgrünland
Zusatzcode: w – beweidet
-  AS Sandacker
Zusatzcode: m – Mais
-  UHM halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
-  PHG Hausgarten mit Großbäumen
-  PHO Obst- und Gemüsegarten
-  OED verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet
-  OVS Straße
-  OVW Weg
-  Abgrenzung des Änderungsbereiches
-  Umsetzung der bauleitplanerischen Festsetzungen des B-Planes Nr. 88 erfolgt derzeit



Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 103

Bestand Biotoptypen und Nutzungen

Februar 2014

M 1 : 1.500

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Planungsgesellschaft mbH 