

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

E i n l a d u n g

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 07.08.2017, 16:00 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 27.07.2017

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit der Ausschussvorsitzende zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.06.2017
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 74. Flächennutzungsplanänderung - Nethener Weg/Feldrosenweg
Vorlage: 2017/117
- TOP 6 Aufstellung Bebauungsplan 104 B - Nethener Weg/Feldrosenweg
Vorlage: 2017/118
- TOP 7 Aufstellung Bebauungsplan 113 - Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße
Vorlage: 2017/119
- TOP 8 Änderung Bebauungsplan 17
Vorlage: 2017/120
- TOP 9 Einwohnerfragestunde
- TOP 10 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. von Essen, Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2017/117freigegeben am **19.07.2017****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 12.07.2017

74. Flächennutzungsplanänderung - Nethener Weg/Feldrosenweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.08.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.08.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 07.08.2017 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans – Nethener Weg/Feldrosenweg einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu begegnen und den Ort Hahn-Lehmden bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, soll die ehemalige Baumschulfläche am Nethener Weg für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern bereitgestellt werden. Hierfür ist der Flächennutzungsplan, der die Fläche derzeit noch als „Fläche für Wald“ und als „Fläche für Landwirtschaft“ darstellt, dahingehend zu ändern, dass künftig Wohnbauflächen dargestellt werden. Auf die bisherigen Beratungen wird insoweit verwiesen (s. Vorlage 2016/192).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen keine planungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

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

Finanzielle Auswirkungen:

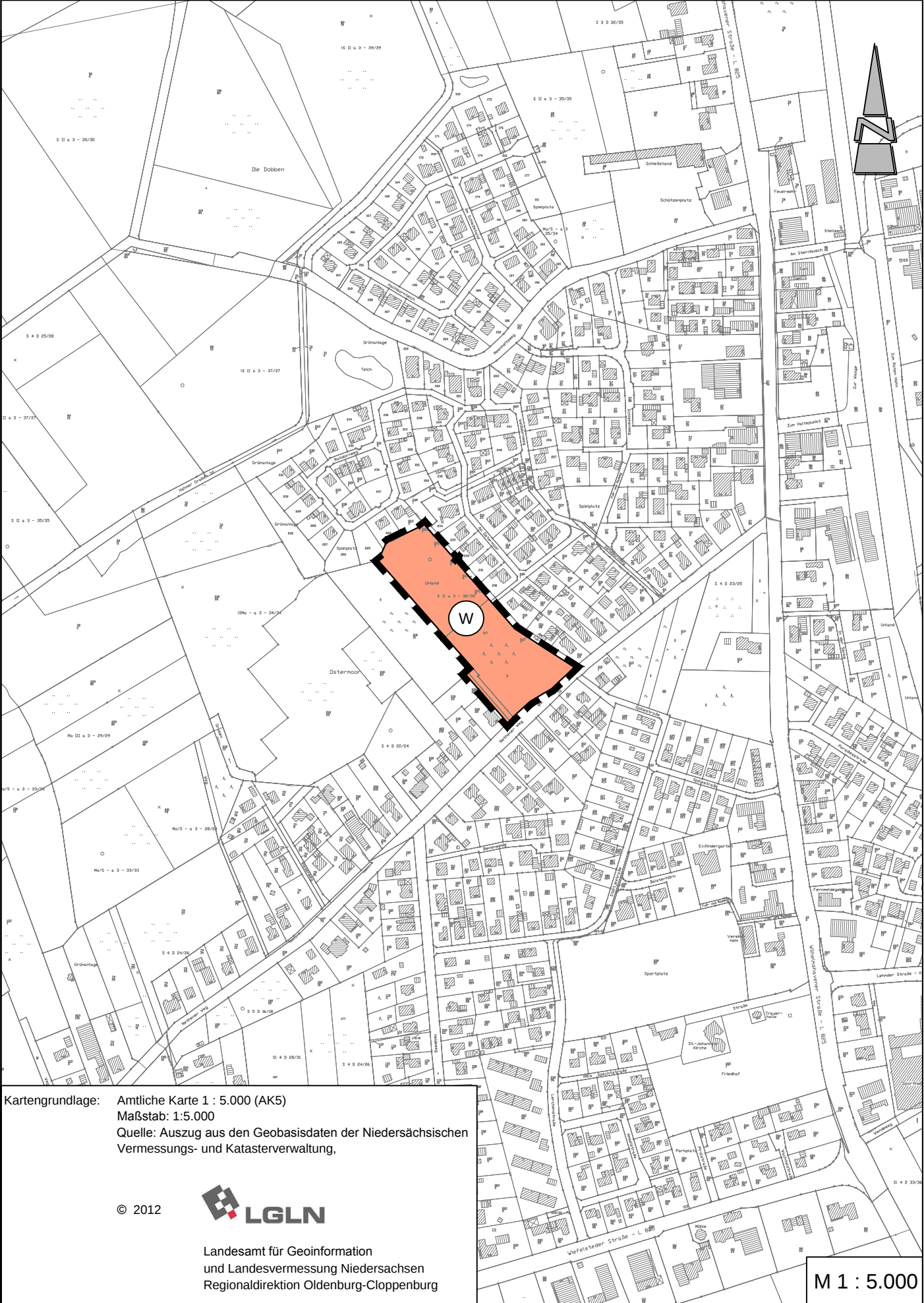
Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

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

Gemeinde Rastede

74. Flächennutzungsplanänderung "Nethener Weg / Feldrosenweg"



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5)
Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

M 1 : 5.000

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Rastede in seiner Sitzung am die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Rastede, (Siegel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 74. Flächennutzungsplanänderung hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenenen Stellungnahmen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede, Bürgermeister

Genehmigung

Die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:.....) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landkreis Ammerland
Landrat
im Auftrage
Westerstede, Bürgermeister

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben /Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Rastede, Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Rastede, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

W

Wohnbaufläche (W)

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der 74. Flächennutzungsplanänderung

Anlage 1 zu Vorlage 2017/117

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

74. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Nethener Weg/Feldrosenweg"

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



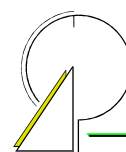
**74. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Nethener Weg / Feldrosenweg“**

**Begründung
(Teil I)**

Entwurf

07.07.2017

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax: 04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes	4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4 Belange des Denkmalschutzes	5
4.5 Altablagerungen	5
5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN	7
7.1 Rechtsgrundlagen	7
7.2 Verfahrensübersicht	7
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	7
7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	7
7.2.3 Öffentliche Auslegung	7
7.2.4 Feststellungsbeschluss	8
7.3 Planverfasser	8

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, entsprechend der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Innenbereich der Ortschaft Hahn-Lehmden geeignete Flächen für eine Wohnbaunutzung vorzubereiten und führt zu diesem Zweck die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Der Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im nördlichen Teil der Ortschaft Hahn-Lehmden und umfasst eine Flächengröße von 1,4 ha. Für das vorliegende Plangebiet gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993. Hierin wird der Änderungsbe- reich derzeit im Südosten als Fläche für Wald und im Nordosten als Fläche für Land- wirtschaft dargestellt.

Mit einer geplanten Waldumwandlung ergeben sich im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten. Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie für eine Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich die städtebauliche Anforderlichkeit neue Wohnbauflächen auszuweisen. Da die Gemeinde Rastede zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Gemeindeentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Natur und Landschaft zurückgestellt werden. Mit der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Siedlungsentwicklung geschaffen. Das im Jahr 2004 erstellte städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt die Siedlungsentwicklungsplanung für den Bereich zwischen dem Nethener Weg und dem Meenheitsweg auf, welche langfristig als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Hahn-Lehmden dienen soll. Auf Berücksichtigung einer geplanten Waldumwandlung wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept im Jahr 2016 aktualisiert. Die konkrete Gebietsentwicklung wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ ge- regelt.

Entsprechend der Zielkonzeption zur planungsrechtlichen Absicherung weiterer Siedlungsentwicklungsflächen werden innerhalb des Plangebietes Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den größeren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B erstellt wird. Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umwelt- auswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ gilt daher gleichermaßen für die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes. Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Ein- griffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Zukünftig wird der Kompensationsbedarf überwiegend über Ersatzmaß- nahmen auf externen Fläche geregelt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 74. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Westerstede im Maßstab 1:5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine ca. 1,4 ha große Fläche am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Hahn-Lehmden. Im Süden wird das Plangebiet von dem Nethener Weg und im Osten von der Straße Am Ostermoor begrenzt. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil der örtlichen Wohnstrukturen der Ortschaft Hahn-Lehmden erstreckt sich westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Ortsdurchfahrt Wilhelms-haverener Straße (L 825). Die Bebauung nördlich und südlich des Nethener Weges wird dementsprechend durch Einfamilien- bzw. Doppelhäuser unterschiedlichen Alters geprägt. Im Plangebiet befinden sich aus der ehemaligen Nutzung als Baumschulfläche überwiegend Waldflächen, die hauptsächlich einen Nadelgehölzbestand aufweisen. Im Osten und Nordwesten befinden sich zwei kleinere Grünland- und Wiesenflächen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen.

Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der bauleitplanerischen Vorbereitung von innerörtlichem Wohnbauland, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Die Ortschaft Hahn-Lehmden wird als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet. Mit der vorliegenden Planung wird insbesondere dem Anspruch der Entwicklung von Wohnstätten entsprochen. Die vorhandenen grundzentralen Einrichtungen sowie die sehr gute Verkehrs-la-

ge in Verlängerung der Siedlungsachse Oldenburg-Rastede bieten hierfür optimale Voraussetzungen.

Insgesamt entspricht die verträgliche Weiterentwicklung innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993, der im Südosten Flächen für Wald und im Nordwesten Flächen für Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a und b BauGB darstellt.

Unmittelbar angrenzend liegt im Westen der Geltungsbereich der rechtswirksamen 27. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2005, der überwiegend Wohnbauflächen (W) darstellt. Ein Teilbereich im Norden wird als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Mit der rechtswirksamen 44. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2012 sind die westlich angrenzenden Flächen, die in dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 als Waldflächen ausgewiesen wurden, als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Änderungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Das Plangebiet der 74. Flächennutzungsplanänderung stellt eine Teilfläche des Geltungsbereiches des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften dar. Innerhalb dieser Planung wird der Großteil des Plangebietes als allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B weicht von dem Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung ab, da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine größere Fläche entwickelt wird. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung

und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanes. Durch die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 B abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan gilt daher gleichermaßen für die 74. Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

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

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn BAB 29 (Oldenburg-Wilhelmshaven) und dem Nethener Weg liegt, die aufgrund ihrer Verkehrslärmemissionen zu Konflikten mit der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung führen können, wurde 2015 eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, durch das Büro itap, Oldenburg erstellt¹. Hierin wurde die lokale Schallimmissionssituation innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung von Prognosewerten für das Jahr 2030 ermittelt. Die Prognosedaten für den Nethener Weg (Gemeindestraße) wurden auf der Basis des Verkehrsentwicklungsplanes der Gemeinde Rastede ermittelt. Weiterhin wurde die Geländestruktur (abschnittsweise Trog- bzw. Dammlage der Autobahn) in die Berechnungen mit einbezogen. Im Rahmen der Berechnung gem. RLS-90 werden auch die meteorologischen Daten mitberücksichtigt, insofern erfolgt die Annahme eines sog. „worst-case“. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) berücksichtigt.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden in Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) während der Tag- und Nachtzeit überschritten. Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche III und in geringem Ausmaß in IV. Die Bewältigung der Konfliktsituation erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Gewährleistung einer konfliktfreien Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers von versiegelten Bauflächen wurde durch das Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG, Westerstede ein hydraulisches Modell der Regenwasserkanalisation des Einzugsgebietes des Regenrückhaltebeckens (RRB) „Ostermoor“ (inkl. des RRB) aufgestellt, um die hydraulische Leistungsfähigkeit des RRB und um die Anschlussmöglichkeit zusätzlicher Flächen zu untersuchen. Die Regenwasserkanalisation für das Plangebiet des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 104 B kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 78

¹ INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede vom 05.11.2008, Oldenburg, 09. September 2015

angeschlossen werden. Die Abflüsse werden über das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) „Ostermoor“ gedrosselt an den Hahner Graben abgegeben. Das Regenrückhaltebecken wurde auf den Anschluss der Erschließungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 78 und des Bebauungsplangebietes Nr. 104 A und Nr. 104 B ausgelegt. Die Bemessung des Beckens erfolgte im November 2004. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 wurde das RRB im Juli 2014 erneut hydraulisch nachgewiesen. Das Becken ist mit dem Anschluss des Neubaugebietes (Bebauungsplan Nr. 104 B) hydraulisch ausgelastet.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen

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

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, entsprechend der anstehenden Nachfrage nach Wohnbauland geeignete Siedlungsflächen zur Verfügung zu stellen und planungsrechtlich abzusichern.

Folglich wird im Rahmen der 74. Flächennutzungsplanänderung der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt. Hierdurch werden Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen überplant.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die notwendige Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Nethener Weg, der im Osten an die Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmdens, die Wilhelmshavener Straße (L 825) anschließt.

- **ÖPNV**
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet ist in der Arbeitshilfe „ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung des Landkreises Ammerland“ als potentielle Fläche zur Siedlungsentwicklung ausgewiesen und liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Nethener Weg“ und „Feuerwehr“. Die Haltestelle „Nethener Weg“ wird durch die Linie 343 bedient. Die Haltestelle „Feuerwehr“ wird durch die Linien 340 und 341 bedient. Durch die Linie 340 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Jaderberg. Die Linien 341 und 343 sind eher auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Regenwasserkanalisation kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 78 angeschlossen werden. Die Abflüsse werden über das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) „Ostermoor“ gedrosselt an den Hahner Graben abgegeben. Das Regenrückhaltebecken wurde auf den Anschluss der Erschließungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 78 und des Bebauungsplangebietes Nr. 104 A und Nr. 104 B ausgelegt. Die Bemessung des Beckens erfolgte im November 2004. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 wurde das RRB im Juli 2014 erneut hydraulisch geprüft. Das Becken ist mit dem Anschluss des Neubaugebietes (Bebauungsplan Nr. 104 B) hydraulisch ausgelastet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

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

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung der 74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ und dem Umweltbericht zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte amdurch Hinweis in der Tagespresse.

Rastede,

.....
Bürgermeister

7.2.4 Feststellungsbeschluss

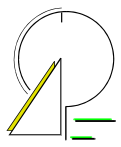
Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 74. Flächennutzungsplanänderung nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist der 74. Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

Rastede,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 74. Flächennutzungsplanänderung „Nethener Weg / Feldrosenweg“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

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

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



**Bebauungsplan Nr. 104 B
und
74. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Nethener Weg / Feldrosenweg“**

Umweltbericht
(Teil II der Begründung)

Entwurf

07.07.2017

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT	1
1.0 EINLEITUNG	1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1 Landschaftsprogramm	2
2.2 Landschaftsrahmenplan	2
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	3
3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	5
3.1.1 Schutzgut Mensch	6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	7
3.1.3 Schutzgut Tiere	13
3.1.4 Biologische Vielfalt	17
3.1.5 Schutzgut Boden	18
3.1.6 Schutzgut Wasser	19
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	20
3.1.8 Schutzgut Landschaft	21
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
3.1.10 Wechselwirkungen	21
3.1.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	22
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	23
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	23
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	23
4.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	23
4.1 Vermeidung / Minimierung	24
4.1.1 Schutzgut Mensch	24
4.1.2 Schutzgut Pflanzen	24
4.1.3 Schutzgut Tiere	25
4.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt	25
4.1.5 Schutzgut Boden	25
4.1.6 Schutzgut Wasser	25
4.1.7 Schutzgut Klima / Luft	25
4.1.8 Schutzgut Landschaft	25
4.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter	26
4.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation	26
4.2.1 Bilanzierung Biotoptypen	26
4.2.2 Tiere	28
4.2.3 Boden / Wasser	28
4.2.4 Landschaft	28

4.2.5	Kultur und Sachgüter (Wallhecke)	28
4.3	Maßnahmen zur Kompensation	29
4.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
4.4.1	Standort	32
4.4.2	Planinhalt	32
5.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	32
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	32
5.1.1	Analysemethoden und -modelle	32
5.1.2	Fachgutachten	32
5.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	33
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	33
6.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	33
7.0	QUELLENVERZEICHNIS	34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Erlen-Wald im Zentrum des Plangebiets. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.	8
Abbildung 2: Bereich der ehemaligen Baumschule mit in Reihe gepflanzten Nadelgehölzen und spontanem Aufwuchs des Berg-Ahorns. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.	8
Abbildung 3: Wallhecke an der Ostseite des Plangebiets. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.	9
Abbildung 4: Blick von Norden auf Flurstück 217 mit Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.	10
Abbildung 5: Übersicht zur Lage der Ersatzflächen (Flurstücke 493/80 und 492/80) für die Waldanpflanzung im Raum (Quelle: Gemeinde Rastede).	31
Abbildung 6: Übersicht zur Lage der Ersatzflächen (Flurstücke 209/9) für die Waldanpflanzung im Raum (Quelle: Gemeinde Rastede).	31

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.	12
Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste Wallhecke und deren Bewertung.	13
Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	22
Tabelle 4: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.	27

ANLAGEN

Plan 1:

Bestand Biotoptypen

Anlage 1:

Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan Nr. 104B (Büro für Biologie und Umweltplanung)

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 104 B wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 74. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 104 B gilt daher gleichermaßen für die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, entsprechend der anhaltend hohen Nachfragesituation nach Wohnbaulandflächen in der Ortschaft Hahn-Lehmden geeignete Flächen für eine Wohnbaunutzung vorzubereiten und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 104 B Nethener Weg / Feldrosenweg“ auf.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 B, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

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

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,4 ha. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und privaten Grünflächen mit überlagernder Festsetzung als Erhaltfläche wird ein zum Großteil unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 20.480 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 2.945 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	ca. 135 m ²
Private Grünflächen	ca. 290 m ²
davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 290 m ²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 104 B vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 1,02 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 3.2.1).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Grundlagen und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange). Es wird darauf hingewiesen, dass die Planwerke zum Landschaftsrahmenplan sowie zum Landschaftsplan relativ alt sind, so dass die Aussagen für das Plangebiet nur noch bedingt zutreffen.

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest ein. In dieser Region hat vorrangige Bedeutung u. a. der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore und der landschaftstypischen Wallhecken. Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig. Dazu zählt z. B. die Entwicklung naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande). Vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind weiterhin u. a. Wallheckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland. Schutzbedürftig und z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche und städtische Ruderalfluren, nährstoffarme, wildkrautreiche Sandäcker und sonstige wildkrautreiche Äcker (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1989).

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Demnach liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit der Oldenburger Geest bzw. der Untereinheit des Rasteder Geestrands.

Das Plangebiet zählt gem. Karte 5 zu dem Grünland-Graben-Areal bzw. zu einem Bereich mit mäßig intensiver bis intensiver Grünlandnutzung überwiegend weiträumiger Weide- und Mähweideflächen mit weitgehend strukturarmen Grabensystemen, Wirtschaftsgrünland und artenarmen Intensivgrünland.

Das Plangebiet wird in Karte 6 nicht als Wallheckengebiet dargestellt.

In der Karte 7 der Lebensraumkomplexe und Biotoptypen ist der Bereich des Plangebietes als von stark eingeschränkter Bedeutung (Wertstufe IV von IV) für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt.

Der westlich angrenzende Naturraum wird in Karte 8 als Niederungsbereich, der überwiegend als Grünland genutzt wird und zum Teil durch einen weiten Blick geprägt ist. Ferner prägen lockere Gehölzbestände das Landschaftsbild mit vielfach kleinflächigen und unregelmäßigen Parzellenzuschnitten. Zum Teil treten eine artenreiche Grabenvegetation, Röhrichte, Hochstaudenfluren und Feuchtwiesenfragmente in Erscheinung. Der Übergang von Geestrücken in die Niederungen ist hier deutlich sichtbar.

In Karte 9 - Vielfalt, Eigenart und Schönheit (wichtige Bereiche) wird für das Plangebiet und seine Umgebung eine besonders ausgeprägte Geländemorphologie angegeben.

Die mittlere Grundwasserneubildungsrate wird mit >300-400 mm/a als sehr hoch angegeben (Karte 12 - Grundwasser).

Karte 13 (Grundwasser) kennzeichnet das Plangebiet und seine Umgebung als ein Bereich mit geringem Schutzpotenzial.

Gemäß den Darstellungen in Karte 16 – Entwicklungsziele und Maßnahmen gehören die Flächen südlich des Nethener Weges zu einem Gebiet zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine Hinweise gegeben.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

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

Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens

Gemäß § 15 Abs. 5 BNatSchG darf ein Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landespflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Die dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft können über die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Die naturschutzfachlichen Belange gehen den anderen Belangen nicht im Rang vor. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung daher um einen zulässigen Eingriff gemäß § 15 BNatSchG, so dass der § 44 (5) BNatSchG bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung Anwendung finden kann.

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

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 B verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B wird die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ermöglicht. Es werden dadurch vorwiegend eine Waldfläche überplant. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,4 ha.

Für die allgemeinen Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 festgelegt worden. Eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO ist jeweils bis zu 30 % zulässig, so dass von einer Versiegelungsrate von 39 % bzw. 52 % ausgegangen werden kann. Dadurch wird eine maximale Bodenversiegelung von insgesamt ca. 0,82 ha bauleitplanerisch ermöglicht.

Für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird eine Versiegelung von 80% angesetzt, wodurch eine Neuversiegelung von ca. 2.365 m² erfolgt. Für den festgesetzten Fuß- und Radweg wird von einer Versiegelungsrate von 100 % ausgegangen. Dadurch wird eine Versiegelung von ca. 135 m² ermöglicht.

Ferner wird durch die vorliegende Planung eine Wallhecke (Baum-Strauch-Wallhecke) auf einer Länge von insgesamt 168 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekt festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist aber dauerhaft zu erhalten. Für die Anlage eines Fuß- und Radweges wird diese Wallhecke in einer Breite von 4 m durchbrochen. Dieser überplante Wallheckenabschnitt ist im Verhältnis von 1:2 zu kompensieren. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 172 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen.

Zwei landschaftsbildprägende Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Ferner wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B bzw. durch die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete in vorhandene Waldbestände (ca. 1,3 ha) gemäß § 2 (3) NWaldLG eingegriffen und nach § 8 NWaldLG Wald in eine Fläche mit anderer Nutzungsart umgewandelt. Die Umwandlung bedarf im Fall der Bauleitplanung keiner separaten Genehmigung der Waldbehörde, da diese Regelung der Nutzungsänderung im Rahmen eines Bebauungsplanes abgearbeitet wird (§ 8 (2) Nr. 3 NWaldLG). Die Waldflächen werden planungsrechtlich freigeräumt und extern verlagert. Hierfür liegen auch schon zwei von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellte Waldgutachten gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG RdErl.d.ML.v. 2.1.2013 – 406-64002-136 vor. Insgesamt weisen die im Plangebiet befindlichen Waldflächen eine Größe von ca. 1,3 ha auf. Bei einem Kompensationsverhältnis von 1,0 bis 1,2 ist ein Ausgleich von 1,3 bis 1,56 ha zu erbringen. Über die separate Beregelung der Kompensationsflächen wird die eigentliche Eingriffsbilanzierung auf den dann planungsrechtlich freigeräumten Flächen, die mit der Wertstufe einer geringwertigen landwirtschaftlichen Fläche (Wertstufe 1) bewertet werden, berechnet.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

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

Für den Menschen stellt der größte Teil des Untersuchungsgebietes eine Waldfläche dar. Von allen Seiten grenzt Wohnbebauung an. Aufgrund fehlender Wege im bestehenden Wald weist das Plangebiet keinen hohen Erholungswert auf.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Bewertung

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn BAB 29 und dem Nethener Weg liegt, die aufgrund ihrer Immissionen zu Konflikten mit der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung führen können, wurde 2015 eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, durch das Büro itap, Oldenburg erstellt. Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden in Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) während der Tag- und Nachtzeit überschritten. Zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109, Tabelle 8 verbindlich festgesetzt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird so abschließend Rechnung getragen (vgl. hierzu ausführlich in der Begründung).

Unter Berücksichtigung o. g. Maßnahmen kann insgesamt von **keinen erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Mensch ausgegangen werden.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen beruht auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der Pflanzen beruht auf der Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004).

Die Begutachtung des Plangebiets erfolgte im Oktober 2016. Es wurde sowohl die Biotoptypen im eigentlichen Plangebiet, als auch direkt daran angrenzende Flächen erfasst.

Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Nethener Wegs in Hahn-Lehmden, in der Gemeinde Rastede. Bei der Untersuchung wurden Biotoptypen der folgenden Gruppen (nach DRACHENFELS 2016) festgestellt:

- Wälder,
- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Binnengewässer,
- Grünland,
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünanlagen und
- Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen.

Beschreibung der Biotoptypen

Wälder

Im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich ein ungenutztes Waldstück in dem fast ausschließlich Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) vorkommen. Diese haben Stammdurchmesser zwischen 0,2 und 0,5 m. Die Strauchschicht ist dicht von Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) bewachsen. Zusätzlich wachsen einige Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) in der Fläche. Da in der angrenzenden ehemaligen Baumschulfläche hochgewachsene und in Reihe gepflanzte Exemplare der Art stehen, ist davon auszugehen dass es sich im Waldstück um Nachkommen dieser Kulturformen handelt. Diese fallen nicht unter den gesetzlichen Artenschutz. Insgesamt wurde das Waldstück als Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WPS) eingestuft.

Im östlichsten Flurstück des Plangebiets befand sich früher vermutlich eine Baumschule. Mittlerweile sind die in Reihe gepflanzten Gehölze so stark gewachsen, dass die Fläche deutlichen Forstcharakter hat. Die gepflanzten Bäume haben Stammdurchmesser zwischen 0,2 und 0,5 m. Es handelt sich um Fichten (*Picea abies*) und Ziergehölze wie fremdländische Koniferen und die Stechpalme. Dazwischen haben sich spontane Bestände des Berg-Ahorns (*Acer pseudoplatanus*), der Zitter-Pappel (*Populus tremula*), der Schwarz-Erlen und der Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*) entwickelt. Diese haben Stammdicken bis maximal 0,1 m. Ein lichter Teilbereich wird fast ausschließlich von Brombeeren eingenommen. Die Fläche wurde als Sonstiger Nadelforst (WZ) mit Sonstigem Pionier- und Sukzessionswald (WP) und Rubus-/Lianengestrüpp (BRR) eingestuft. Die verschiedenen Biotoptypen sind kleinräumig miteinander verzahnt, so dass eine separate Darstellung nicht möglich ist.



Abbildung 1: Erlen-Wald im Zentrum des Plangebiets. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.



Abbildung 2: Bereich der ehemaligen Baumschule mit in Reihe gepflanzten Nadelgehölzen und spontanem Aufwuchs des Berg-Ahorns. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.

Gebüsch und Gehölzbestände

Der nördliche Teil von Flurstück 217 wächst von den Rändern her mit Brombeeren und Brennesseln (*Urtica dioica*) zu. An der Ostseite wurde der Biotoptyp Rubus-/Lianengestrüpp (BRR) vergeben, da hier Reinbestände der Brombeere vorherrschen. An der Westseite wurden zwei Biotoptypen vergeben. Rubus-/Lianengestrüpp und Artenarmen Brennesselflur (UHB). Hier kommen Dominanzbestände der Brombeere und der Brennessel im kleinräumigen Wechsel vor.

An der Ostgrenze des Plangebiets verläuft eine Wallhecke. Diese ist von Stiel-Eichen mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 und 0,8 m und Sträuchern wie der neophytischen Späten Traubenkirsche, der Brombeere und Ziergehölzen wie Forsythie (*Forsythia × intermedia*) und Rhododendron (*Rhododendron* spp.) bewachsen. Der Wall hat eine Breite von etwa 3 m und eine Höhe von 1,5 m. Die Wallhecke wurde als Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) eingestuft, sie fällt unter den gesetzlichen Schutz nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG.



Abbildung 3: Wallhecke an der Ostseite des Plangebiets. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.

Im Plangebiet wurden mehrere Einzelbäume (HBE) erfasst. Im nördlichen unbewaldeten Teil von Flurstück 217 wurden Stiel-Eichen (*Quercus robur*) eine neophytische Späte Traubenkirsche und ein Obstbaum mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,5 m festgestellt. Am Südenende desselben Flurstücks wurden mehrere Bäume erfasst, die nicht dem Forst- bzw. Pionierwald zugeordnet werden sollten und deshalb individuell erfasst wurden. Es handelt sich um eine Stiel-Eiche und ein- bis mehrtriebige Berg-Ahorne mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,4 m.

Im Norden von Flurstück 217 wurden zwei Einzelsträucher (BE) festgestellt. Es handelt sich dabei um eine Späte Traubenkirsche und um eine strauchförmige Stiel-Eiche.

Binnengewässer

An der nordöstlichen Seite des Plangebiets verläuft neben der beschriebenen Wallhecke abschnittsweise ein trockenfallender Graben. Dieser wurde als unbeständiger, zeitweise trockenfallender Nährstoffreicher Graben (FGRu) eingestuft. Der Graben ist durch seine starke Schattierung sehr vegetationsarm. Vorkommende Arten sind beispielsweise Große Brennnessel, Brombeere und Schöllkraut (*Chelidonium majus*).

Stauden- und Ruderalfluren

Flurstück 218/24 im Westen des Plangebiets liegt brach, wahrscheinlich handelt es sich um eine ehemalige Grünlandfläche. Zum einen dominieren hier Grünlandarten wie Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), zum anderen kommen auch Brache- und Störzeiger wie Wiesen-Ampfer (*Rumex x pratensis*), Brombeere, Rasen-Schmieie (*Deschampsia cespitosa*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) vor. Die Fläche wurde als Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) eingestuft.

Vergleichbar damit ist der zentrale Bereich im Norden von Flurstück 217. Während die Ränder von Brombeeren und Brennnessel bewachsen sind, dominieren in der Mitte noch Grünland- und Ruderalarten, sowie Brache- und Feuchtezeiger. Die Fläche wird vor allem von Kriechender Quecke (*Elymus repens*) eingenommen, einer nährstoffzeigenden und halbruderalen Art. Vertreter des Grünlands sind Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) und Weiches Honiggras (*Holcus mollis*). Da die brachezeigenden Arten auch Feuchtezeiger sind, beispielsweise die Rasen-Schmieie (*Deschampsia cespitosa*) oder die Flatter-Binse (*Juncus effusus*), und dieser Bereich des Flurstücks nach dem NIBIS-Kartenserver auf Erd-Niedermoor verläuft, wurde hierfür der Biotoptyp Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) vergeben.



Abbildung 4: Blick von Norden auf Flurstück 217 mit Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.

Im südlichen Plangebiet verläuft zwischen dem nordwestlich anschließenden Pionier- und Sukzessionswald und zwei Wohngrundstücken im Südwesten eine Brachfläche, die größtenteils von Brennnesseln bewachsen ist. Insbesondere in den Randbereichen kommen zusätzlich junge Gehölze wie Schwarz-Erle, Weiden (*Salix* spp.) und Stiel-Eichen vor. Auch Brombeeren tragen zu einer zunehmenden Verbuschung bei. Die Fläche wurde als Artenarme Brennnesselflur (UHB) mit dem Nebencode Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS) eingestuft.

Grünanlagen

Die zahlreichen Wohngrundstücke rund um das Plangebiet werden von Neuzeitlichen Ziegärten (PHZ) eingenommen. Neben Rasenflächen kommen hier Zierhecken und Ziersträucher vor. Standortgerechte Gehölze fehlen weitestgehend.

Im südlichen Plangebiet befindet sich ein Flurstück das insbesondere im Norden dicht mit Gehölzen bestanden ist. Ganz im Norden des Grundstücks befinden sich eine verlassene Gartenlaube und ein trockengefallener Gartenteich, im zentralen Bereich ein altes Gewächshaus. Das Flurstück beherbergt Koniferen und Obstbäume aus der Zeit seiner Nutzung sowie spontan gewachsene Bäume wie Zitter-Pappeln und Berg-Ahorn. Die meisten Bäume haben Stammdurchmesser unter 0,3 m. Sie wurden dem Biotoptyp Hausgarten mit Großbäumen (PHG) zugeordnet. Eine Stiel-Eiche wurde wegen ihres Stammdurchmessers von 0,5 m separat als Einzelbaum (HBE) erfasst.

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

Der Nethener Weg südöstlich des Plangebiets ist eine asphaltierte Straße (OVS). Weitere Wege und Straßen führen auf das Plangebiet zu und enden an seinen Rändern. Im Bereich der Grünlandbrache und des verwilderten Gartens handelt es sich um asphaltierte Straßen.

Vom Nethener Weg aus verläuft parallel zur Wallhecke ein teilweise geschotterter, teilweise von Gras bewachsener Weg, der etwa auf halbem Weg in Richtung Nordosten ins Wohngebiet abbiegt und von da an gepflastert ist (OVW).

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

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

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß des Anhanges IV der FFH-Richtlinie traten nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich, da keine Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

Bewertung

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

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

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

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

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

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald* [WPS]	4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Sonstiger Nadelforst/Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald/Rubus-/Lianengestrüpp* [WZ/WP/BRR]	2-4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Rubus-/Lianengestrüpp [BRR]	3	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelbäume [HBE]	3	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Einzelsträucher [BE]	3	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte [UHF]	3	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM]	3	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Artenarme Brennesselflur / Sonst. naturnahes Sukzessionsgebüsch [UHB/BRS]	3	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baumreihe [HBA]	2	junge Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Einzelstrauch [BE]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Hausgarten mit Großbäumen [PHG]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Neuzeitlicher Hausgarten, Straßenbegleitgrün [PHZ, GR]	1	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Vollständig versiegelte Fläche (Gebäude, Nebenanlagen) [X]	0	keine Biotopfunktion

* Für die den Waldbereichen zuzuordnenden Biotoptypen erfolgt eine separate Ersatzaufwertung. Die Flächen werden als planungsrechtlich freigeräumte Flächen und nicht mit ihrer ursprünglichen Wertstufe berücksichtigt.

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

Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste Wallhecke und deren Bewertung.

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Baum-Strauch-Wallhecke [HWM]	4	Hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von zum Großteil von unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Waldflächen, Wallhecken, Einzelbäumen etc.) sowie Ruderalstrukturen als auch Hausgärten eingenommen wird. Der Planungsraum weist größtenteils eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf.

Aufgrund der Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensräumen für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **erheblich** zu bewerten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 104B wurde vom Büro für Biologie und Umweltplanung im Zeitraum von April bis Juni 2015 eine Bruvogelkartierung durchgeführt. Diese Ergebnisse wurden von der Gemeinde Rastede zur Verfügung gestellt und können für dieses Bauleitplanverfahren herangezogen werden. Das Gutachten findet sich im Anhang zum Umweltbericht. Im Folgenden werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Die Bestandserhebung der Brutvögel erfolgte von April bis Ende Juni 2015. Es wurden in diesem Zeitraum insgesamt acht Begehungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Insgesamt wurden im Plangebiet 18 Brutvogelarten mit Brutverdacht oder Brutnachweis festgestellt. Keine der erfassten Arten (bis auf den Star) wird auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten in Niedersachsen und Deutschland geführt oder ist nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Nach den neuen Roten Listen der Brutvögel in Deutschland und Niedersachsen gilt der Star als gefährdet (Rote Liste 3). Dieser konnte im Plangebiet mit zwei Brutpaaren (Brutverdacht) nachgewiesen werden. Für die Avifauna weist das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung auf.

Aufgrund der zahlreich vorhandenen Gehölzstrukturen wurde Anfang Juli 2016 eine Begehung hinsichtlich vorkommender fledermausrelevanter Strukturen durchgeführt. Hierbei konnte festgestellt werden, dass weite Bereiche des Plangebietes uninteressant für Fledermäuse sind. Die Bäume stehen zu dicht um als Jagdgebiet genutzt zu werden und sind zu jung für Baumquartiere. Allerdings stehen auf der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Wallhecke einige ältere Eichen, die potenziell Höhlen und demzufolge Balzquartiere beherbergen könnten. Diese Wallhecke mit den bestehenden Eichen wird allerdings erhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Insgesamt betrachtet werden durch die Umsetzung des Planvorhabens für das Schutzgut Tiere in Bezug auf die Brutvögel erhebliche Beeinträchtigungen verursacht. Für die Artengruppe Fledermäuse werden aufgrund des Erhalts älterer Eichen keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen im Wesentlichen vor, vorhandene Strukturen wie Waldbestand und Ruderalstrukturen zu überplanen. Diese Strukturen stellen für verschiedene Tierarten, vor allem für Vögel und Fledermäuse, potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten dar. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Tierarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Säugetiere:

Wie oben bereits beschrieben wurde, werden die für Fledermäuse möglicherweise relevanten Altbaumbestände erhalten. Auch das im Plangebiet bestehende Gebäude könnte von Fledermäusen weiterhin genutzt werden, da kein Abriss geplant ist.

Es handelt sich bei dem Plangebiet nicht um ein bekanntes Fledermausgebiet, d. h. eine starke Frequentierung oder Ballung von Individuen ist auszuschließen. Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind ebenfalls keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Die **Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG** können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und **sind daher nicht einschlägig**.

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

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

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da

die Bautätigkeit in der Regel auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von dem im Untersuchungsraum vorgesehenen Bau von Gebäuden ist - auch wenn diese im Bereich der Zufahrten mit Lampen ausgestattet und nachts permanent beleuchtet würden - nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Grundsätzlich sollte jedoch zur Vermeidung nachteiliger Störungen von vornherein auf eine die Norm überschreitende nächtliche Beleuchtung der Grundstücke verzichtet werden. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Bebauungsplanbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. **Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.**

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Plangebiet sind verschiedene europäische Vogelarten vorhanden, die ebenfalls hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

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

Aufgrund der umliegenden Strukturen (Hausgärten, umgebende befestigte Flächen und größtenteils jungen Gehölzbeständen) sind die nachgewiesenen Arten im Plangebiet vorwiegend sogenannte Allerweltsarten. Sämtliche vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es keine permanenten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet gibt. Aufgrund der vorgesehenen Überplanung von Gehölzen ist es angezeigt, dass die Gehölze in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Weiterhin sollte die Baufeldfreimachung generell außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden, um vorhandene Nester außerhalb von Gehölzen nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Für den gefährdeten bzw. im Rückgang befindlichen, vorwiegend auf Bruthöhlen angewiesenen Star ist das Schädigungsverbot gegeben. Ein Verbotstatbestand kann unter Berücksichtigung des § 44 (5) BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben kann. Um daher einen dauerhaften Fortbestand dieser Art im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)¹ erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wurden insgesamt zwei Brutpaare festgestellt, so dass (im Verhältnis Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:2) insgesamt vier Nistkästen anzubringen sind.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundene Mortalität auszuschließen ist.

¹ *continuous ecological functionality-measures*

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der genannten Kompensationsmaßnahme **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

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

Während der Bauarbeiten können akustische und visuelle Störreize durch Baumaschinen und -fahrzeuge sowie durch die Bauarbeiter selbst ausgelöst werden, die eine Scheuchwirkung auf einzelne Vogelarten ausüben können. Im Falle einer erheblichen Störung ist mit der Aufgabe von Brutplätzen zu rechnen, sofern die betroffenen Arten empfindlich auf Störreize reagieren. Eine temporäre Verdrängung störungsempfindlicher Arten im Nahbereich der Eingriffsflächen durch baubedingte Lärmimmissionen und optische Reize ist jedoch während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit auszuschließen, da die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zu beginnen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach der Beendigung der baubedingten Störungen die ggf. aufgegebenen Brutstandorte in der nächsten Brutsaison wieder besiedelt werden bzw. gemieden werden, falls die Bauarbeiten bis in die nächste Brutperiode andauern.

Anlage- und betriebsbedingt sind Lärmimmissionen ebenfalls nicht auszuschließen. Reaktionen von Tieren gegenüber Lärm können sehr unterschiedlich ausfallen. Da es sich hinsichtlich der geplanten baulichen Nutzung um regelmäßig wiederkehrenden Lärm handelt, wird vermutlich ein Gewöhnungseffekt bei den Vögeln eintreten. Durch Gewöhnung löst Lärm oftmals keinerlei Fluchtreaktionen bei Vögeln mehr aus. So gelangen viele Vögel selbst in Stadtzentren und Industriegebieten oder entlang viel befahrener Autostraßen und Eisenbahnlinien erfolgreich zur Fortpflanzung (vgl. BEZZEL 1982, GARNIEL et al. 2007). Erfahrungen mit der Vergrämung von Vögeln zeigen, dass prinzipiell jedes Geräusch bei häufiger Anwendung wirkungslos werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen der Avifauna sind somit nicht zu erwarten, zumal die dort heute vorkommenden Arten zu den lärmunempfindlichen Spezies gehören.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da sich bei einer Störsituation durch Lärm die betreffende Vogelart entfernen könnte. Es handelt sich des Weiteren bei dem Plangebiet nicht um einen bekannten Mauserplatz, so dass auch hier eine erhebliche Störung auszuschließen ist.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Arten, die während des Winters innerhalb des Planungsgebietes vorkommen, könnten durch Verkehrslärm und / oder visuelle Effekte in dieser Zeit aufgescheucht werden. Damit diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, müsste dieses Individuum direkt oder indirekt durch das Aufscheuchen zu Tode kommen bzw. so geschwächt werden, dass es sich in der Folgezeit nicht mehr reproduzieren kann. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen. Vögel sind in der Regel an Straßen- und Nutzungslärm gewöhnt und halten zu Störquellen artspezifische Individualdistanzen ein, so dass es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich keinen bekannten Rastplatz darstellt.

Erhebliche Störungen sind aufgrund der oben genannten Gründe nicht wahrscheinlich.
Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht einschlägig.

Fazit:

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

3.1.4 Biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei sind u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Auf Basis der Ziele des Übereinkommens der Biologischen Vielfalt (Rio-Konvention von 1992) sind folgende Aspekte im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes zu prüfen:

- Artenvielfalt und
- Ökosystemschutz.

Allgemeines

Das Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD) wurde auf der Konferenz der Vereinten Nationen zu Umwelt und Entwicklung (UNCED) im Jahr 1992 in Rio de Janeiro ausgehandelt. Das Vertragswerk, auch Konvention zur biologischen Vielfalt genannt, beinhaltet die Zustimmung von damals 187 Staaten zu folgenden drei übergeordneten Zielen:

- die Erhaltung biologischer Vielfalt,
- eine nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile sowie
- die gerechte Aufteilung der Vorteile aus der Nutzung genetischer Ressourcen.

Das Übereinkommen trat am 29.12.1993 völkerrechtlich in Kraft. Deutschland ist dabei seit 1994 Vertragspartei. Der Begriff "biologische Vielfalt" im Sinne des Übereinkommens umfasst drei verschiedene Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystemen,
- die Artenvielfalt und
- die genetische Vielfalt innerhalb von Arten.

Im Konventionstext ist dabei der Begriff „biologische Vielfalt“ wie folgt definiert:

„Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meer- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme.“

In der Rio-Konvention verpflichten sich die Vertragsparteien zur Erhaltung aller Bestandteile der biologischen Vielfalt, der aus ethischen und moralischen Gründen ein Eigenwert zuerkannt wird. Die biologische Vielfalt ermöglicht es den auf der Erde vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften in ihrem Fortbestand bei sich wandelnden Umweltbedingungen zu sichern. Dabei ist eine entsprechende Vielfältigkeit von Vorteil, da dann innerhalb dieser Bandbreite Organismen vorkommen, die mit geänderten äußeren Einflüssen besser zurecht kommen und so das Überleben der Population sichern können. Die biologische Vielfalt stellt damit das Überleben einzelner Arten si-

cher. Um das Überleben einzelner Arten zu sichern ist ein Ökosystemschutz unabdingbar. Nur durch den Schutz der entsprechenden spezifischen Ökosysteme ist eine nachhaltige Sicherung der biologischen Vielfalt möglich.

Biologische Vielfalt im Rahmen des Umweltberichtes

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet sowie gefährdete Arten und die verschiedenen Lebensraumtypen gezeigt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung der Wohnbebauung erwartet.

Eine Verringerung der Artenvielfalt wird durch den weitest gehenden Erhalt der bestehenden Populationen sowie die Kompensation der prognostizierten erheblichen negativen Umweltauswirkungen vermieden, wobei einzelne Exemplare verschiedener Arten im Rahmen bau-, betriebs- und anlagebedingter Auswirkungen für den Genpool verloren gehen können. Die Auswirkungen können dennoch als nicht erheblich betrachtet werden, da stabile sich reproduzierende Populationen im Sinne der biologischen Vielfalt erhalten bleiben.

Die geplante Realisierung des Wohngebietes ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgut Boden

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

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2016) überwiegend von Podsol eingenommen. Im Norden bzw. Nordwesten ragt Erd-Niedermoor hinein.

Suchräume für schutzwürdige Böden und sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

Bewertung

Insgesamt wird der Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen als „Boden von allgemeiner Bedeutung“ eingestuft.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 1,02 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Trotz der bereits teilweise vorhandenen anthropogenen Überformung des Bodens durch Entwässerung und landwirtschaftliche Nutzung ist die Überbauung dieses Bodens als eine **erhebliche Beeinträchtigung** zu bewerten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

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

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Entlang der Wallhecke außerhalb des Geltungsbereiches verläuft abschnittsweise ein trockengefallener Graben.

Die Regenwasserkanalisation für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 B kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 78 angeschlossen werden. Die Abflüsse werden über das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) „Ostermoor“ gedrosselt an den Hahner Graben abgegeben. Das Regenrückhaltebecken wurde auf den Anschluss der Erschließungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 78 und des Bebauungsplangebietes Nr. 104 A und Nr. 104 B ausgelegt. Die Bemessung des Beckens erfolgte im November 2004. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 wurde das RRB im Juli 2014 erneut hydraulisch geprüft. Das Becken ist mit dem Anschluss des Neubaugebietes (Bebauungsplan Nr. 104 B) hydraulisch ausgelastet.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet und der Umgebung zwischen 51 und 250 mm/a.

Das Schutzz Potenzial des Grundwassers liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im geringen Bereich.

Bewertung

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch

um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung. Aufgrund fehlender Oberflächengewässer werden keine Umweltauswirkungen erwartet.

Das Planvorhaben wird voraussichtlich **weniger erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser – Grundwasser - in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Diese resultieren aus der verhältnismäßig geringfügigen Neuversiegelung von Flächen durch die vorbereitete Überbauung. Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen künftig nicht mehr möglich.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a.

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lüfterneuerung oder Temperatúrausgleich zu sorgen.

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

Bewertung

Das Kleinklima im Planbereich ist durch den bestehenden Wald, die Ortsrandlage und die umliegenden Wohngebiete gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und Siedlungsbereiche sind durch die Umsetzung des Planvorhabens **weniger erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten. Insgesamt ist der vorgesehene Anteil im Plangebiet an Grün- und Freiflächen noch relativ hoch, da bis zu rd. 50 % der Bauflächen versiegelt werden dürfen.

In dem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, wie z. B. der Erhalt der Wallhecke und der Erhalt von Einzelbäumen sowie Neuanpflanzungen von Laub- und Obstbäumen auf den Grundstücken, die den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich insbesondere durch die umliegenden Siedlungsstrukturen bemerkbar macht. Gleichwohl das eigentliche Plangebiet von einer relativ jungen Erlenaufforstung und weiteren Gehölzstrukturen eingenommen wird.

Bewertung

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu deutlich wahrnehmbaren Veränderungen der bisherigen überwiegend mit Gehölzstrukturen bestandenen Fläche. Trotz der vorhandenen Vorbelastungen kann von **erheblichen Umweltauswirkungen** ausgegangen werden.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Die an der nordöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wallhecke, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellt, ist als bedeutendes Kulturgut zu betrachten. Die Wallhecke wird fast vollständig erhalten und als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft gesichert. Allerdings wird diese Wallhecke für die Anlage eines Fuß- und Radweges in einer Breite von 4 m durchbrochen. Eine entsprechende notwendige Ersatzmaßnahme erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland.

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

Bewertung

Der **Wallheckendurchbruch** stellt eine **erhebliche Beeinträchtigung** dar. Eine entsprechend notwendige Ersatzmaßnahme erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland. Aufgrund fehlender sonstiger Kultur- und Sachgüter sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden

(Köppel et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 B kommt es zu einem Verlust von Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso werden für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere – Brutvögel, Landschaft und Kultur- und Sachgüter (Wallheckendurchbruch) erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung der geplanten Nutzungsänderungen auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasser) als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

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

Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- keine bzw. geringe Erholungsfunktion - Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen - Keine erheblichen Auswirkungen	-
Pflanzen	Erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust der Biotopstrukturen	••
Tiere – Fledermäuse	keine Beeinträchtigung	-
Tiere – Brutvögel	- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Wallhecke - Verlust von Teillebensräumen (Bruthabitate)	••
Biologische Vielfalt	Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung	•
Klima / Luft	- geringe Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten - keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität	•
Landschaft	merkbar Veränderungen des Ort-/ Landschaftsbildes durch Überplanung eines Waldareals	••
Kultur und Sachgüter	- Überplanung eines Wallheckenabschnittes - Größtmöglicher Erhalt einer Wallhecke	••
Wechselwirkungen	keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-

•• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 104B wird eine städtebauliche Erweiterung der örtlich bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen erfolgen. Die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wallhecke bleibt fast vollständig erhalten und sorgt für eine gewisse Eingrünung.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Nethener Weg. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung einer Planstraße gesichert.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandene Waldfläche und die Ruderalstrukturen würden weiterhin in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

4.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

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

Das geplante Vorhaben wird unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z. B. Schallschutz) und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden vollständigheitshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

4.1 Vermeidung / Minimierung

4.1.1 Schutzgut Mensch

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verringern, werden folgende Maßnahme zur Vermeidung festgesetzt bzw. sind als örtliche Bauvorschriften in der Planzeichnung enthalten:

- Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Bundesautobahn 29 (Oldenburg-Wilhelmshaven) und dem Nethener Weg ausgehenden Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 104 B Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- Für Dacheindeckungen sind glasierte und sonstige reflektierende Materialien nicht zulässig.
- Gemäß § 56 (1) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

4.1.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Zum Schutz der Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
 - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
 - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
 - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
 - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
 - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
 - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
 - die Rinde verletzt wird.
 - die Blattmasse stark verringert wird.

4.1.3 Schutzgut Tiere

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen.
- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln durchzuführen, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

4.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

4.1.5 Schutzgut Boden

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und sind zu berücksichtigen:

- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

4.1.6 Schutzgut Wasser

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und sind zu berücksichtigen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und, sofern möglich, zu versickern.

4.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erreicht werden.

4.1.8 Schutzgut Landschaft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt:

- Entsprechend den örtlichen Gebäudehöhen wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,00$ m und die Traufhöhe von $TH \leq 4,00$ m festgesetzt.

4.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt:

- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Wallhecke

4.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation

4.2.1 Bilanzierung Biotoptypen

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

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

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

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

Tabelle 4: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HWM*	297	4	(1.188)	HWM*	290	4	(1.160)
HBE**	140	3	420	HBE* ²	40	3	120
BRR	810	3	2.430	HBE* ³	280	2	560
BRR/UHB	785	3	2.355	PH* ⁴	12.285	1	12.285
BE**	20	3	60	GR* ⁵	615	1	615
UHF	1.918	3	5.754	X* ⁶	8.195	0	0
UHM	2.490	3	7.470	X* ⁷	2.460	0	0
UHB/BRS	1.670	3	5.010				
HBA	25	2	50				
PHG	1.180	2	2.360				
PHZ	945	1	945				
A* ¹	13.240	1	13.240				
X	485	0	0				
Flächenwert Ist-Zustand			40.094	Flächenwert Planungs-Zustand			13.580

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

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

*¹ Planungsrechtlich freigeräumte Fläche (vormals Waldfläche).

*² Festgesetzte zu erhaltende Einzelbäume (2 Stück).

*³ Neu anzupflanzende standortgerechte Laub- oder Obstbäume auf den geplanten Baugrundstücken (28 Stück).

*⁴ Die unversiegelten Flächen der allgemeinen Wohngebiete werden als Hausgärten mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.

*⁵ Die übrigen Bereiche der festgesetzten Verkehrsflächen (Planstraßen, Fuß- und Radweg) werden als artenarmes Straßenbegleitgrün mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.

*⁶ Vollständig versiegelte Flächen der allgemeinen Wohngebiete (GRZ von 0,3 und 0,4 inkl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von 30 %).

*⁷ Vollständig versiegelte Flächen der Straßenverkehrsflächen (Planstraßen, Fuß- und Radweg). Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 80 %.

Flächenwert Planung	=	13.580
- Flächenwert Ist-Zustand	=	40.094
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 26.514 => < 0

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 26.514 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 2,6 ha bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 1,3 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Zusätzlich ist der vormals bestehende rd. 13.240 m² große Wald gem. vorliegender Waldgutachten in einem Kompensationsverhältnis von 1,0 bis 1,2 zu ersetzen. In Abstimmung mit der Gemeinde Rastede wird ein Kompensationsverhältnis von 1,1 angesetzt, so dass eine Fläche von rd. 14.565 m² wieder neu anzupflanzen sind.

Ferner wird insgesamt durch die vorliegende Planung eine Baum-Strauch-Wallhecke auf einer Länge von insgesamt ca. 168 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 172 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen.

Folgender Kompensationsansatz ist in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland bei der Wallhecke zu leisten:

- | | |
|--|-----------------------------|
| - 4 m Baum-Strauch-Wallhecke (Durchbruch) | Kompensationsverhältnis 1:2 |
| - 164 m Baum-Strauch-Wallhecke
(Verlust Wallheckenschutzstatus) | Kompensationsverhältnis 1:1 |

4.2.2 Tiere

Für die Artengruppe Fledermäuse sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens zu erwarten. Somit sind diesbezüglich keine Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Für den gefährdeten bzw. im Rückgang befindlichen, vorwiegend auf Bruthöhlen angewiesenen Star sind insgesamt vier Nistkästen an den vorhandenen und zu erhaltenen Baumbestand auf der Wallhecke anzubringen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2.3 Boden / Wasser

Auf einer Fläche von rd. 1,02 ha erfolgt die Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut Boden stellt dies einen erheblichen Eingriff dar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kann gem. dem Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (2013) zusammen zu den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Biotoptypen mit sich bringen multifunktional ebenfalls eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung von Nährstoffeinträgen oder Bodenbearbeitung mit sich bringen.

4.2.4 Landschaft

Die erheblichen Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild können über die für die übrigen Schutzgüter sowie die Waldüberplanung anzusetzende externe Kompensation abgedeckt werden, welche auch immer eine Verbesserung des Landschaftsbildes mit sich bringen.

4.2.5 Kultur und Sachgüter (Wallhecke)

Die erheblichen Beeinträchtigungen in die bestehende Wallhecke wird durch die Neuanlage einer 172 m langen Wallhecke oder alternativ über wallheckenfördernde Maßnahmen auf gleicher Länge über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert (s. o.).

4.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

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

Ausgleichsmaßnahmen

- **Einzelbaumanpflanzungen auf den geplanten Baugrundstücken (28 Stück)**

Je Baugrundstück ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei 28 Grundstücken sind somit 28 Bäume zu pflanzen. Bei einer angenommenen Fläche von 10 m² pro Baum (angenommener, durchschnittlicher Kronenbereich) ergibt sich eine Fläche für Baumpflanzungen von ca. 280 m² (28 Bäume x 10 m² pro Baum). Laubbäume sind in den Gärten sehr wichtig, denn die Durchgrünung eines Baugebietes mit Laubgehölzen erhöht seinen Wert als Lebensraum und bereichert das Ortsbild. Obstbäume sind seit jeher wichtige Gestaltungselemente im Ort. Ihre Nutzung ist heute zweitrangig geworden. Obstbäume bilden Lebensräume ganz eigener Prägung und sollten verstärkt wieder in die Gärten gebracht werden. Alte Sorten sind dabei zu bevorzugen. Auch Wildobst mit kleiner Fruchtbildung kann eine Alternative sein. Standortgerechte Bäume sollten Zierformen vorgezogen werden. Die Pflanzung der Bäume ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgende Pflanzperiode durchzuführen.

Folgende Bäume werden empfohlen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

Obstbäume: Äpfel: „Boskoop“, „Groninger Krone“, „Jacob Fischer“, „Ostfriesischer Striebling“;

Birnen: „Gute Graue“, „Köstliche von Charneau“, „Neue
Pointeau“
Kirschen: „Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche“, „Oktavia“, „Morel-
lenfeuer“, Schattenmorelle

Qualität: Hochstamm, 8 – 10 cm Stammumfang

- **Anbringen von 4 Nistkästen (Starenkasten)**

Für den gefährdeten bzw. im Rückgang befindlichen, vorwiegend auf Bruthöhlen angewiesenen Star sind insgesamt vier Nistkästen an den vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand auf der Wallhecke anzubringen.

Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von 26.514 Werteinheiten für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 26.514 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool umgesetzt.

Ferner wird durch die vorliegende Planung eine Wallhecke auf einer Länge von ca. 168 m überplant bzw. nicht weiter als Schutzobjekt festgesetzt. Hierfür ist gemäß Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland ein Kompensationsverhältnis von 1:1 bzw. 1:2 (bei Wallheckenüberplanung) anzusetzen. Zur Kompensation sind demnach 172 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Dies erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecke über die Stiftung kompensiert werden kann.

Des Weiteren sind die Waldflächen zu ersetzen. Hierfür ist eine Fläche von rd. 14.565 m² bereitzustellen.

Ersatzaufforstung

Die Gemeinde Rastede hat die Flurstücke 493/80 und 492/80, der Flur 12 aufforsten lassen. Die Gesamtfläche umfasst 14.200 m², davon müssen 1.500 m² für eine andere Baumaßnahme als Waldersatz gelten, sodass auf diesen Flurstücken 12.700 m² als Waldersatz für den Bebauungsplan 104 B eingestellt werden. Es wurden 10.930 Laubbäume und Sträucher gepflanzt. Als Pflanzenarten sind Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Roterle, Faulbaum, Schlehe, Flatterulme, Hasel, Eberesche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Roter Hartriegel, Wildapfel und Kirsche gepflanzt worden. Die Bepflanzung wurde im Vorfeld mit der Landwirtschaftskammer / Forstamt abgestimmt. Es verbleibt ein Defizit von 1.865 m² (14.565 m² - 12.700 m²).

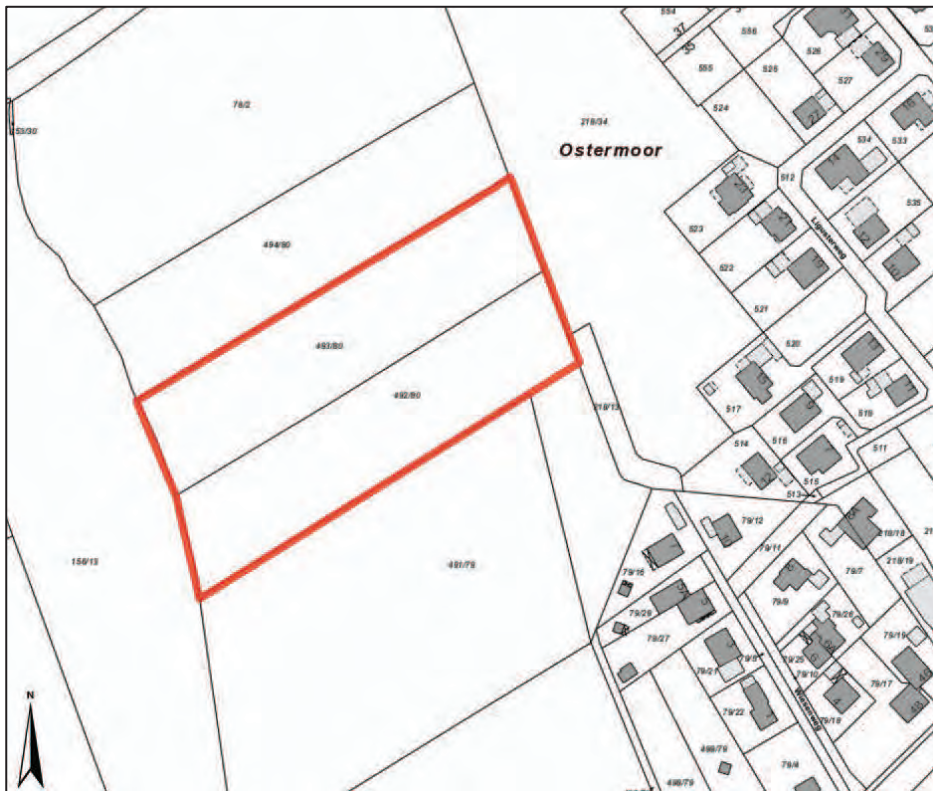


Abbildung 5: Übersicht zur Lage der Ersatzflächen (Flurstücke 493/80 und 492/80) für die Waldanpflanzung im Raum (Quelle: Gemeinde Rastede).

Darüber hinaus wurde eine Aufforstung auf dem Flurstück 209/9, der Flur 32 (östlich des Bebauungsplans 105) auf einer Fläche von 1.929 m² vorgenommen. Hier wurden 1.800 Laubbäume und Sträucher in einem Pflanzverband von ca. 2,00 x 1,00 m angepflanzt. Als Pflanzenarten sind ebenfalls Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Sommerlinde, Faulbaum, Schlehe, Flatterulme, Hasel, Eberesche, Hundsrose, Schw. Holunder, Roter Hartriegel, Wildapfel und Kirsche gepflanzt worden. Die Bepflanzung wurde im Vorfeld mit der Landwirtschaftskammer / Forstamt abgestimmt.

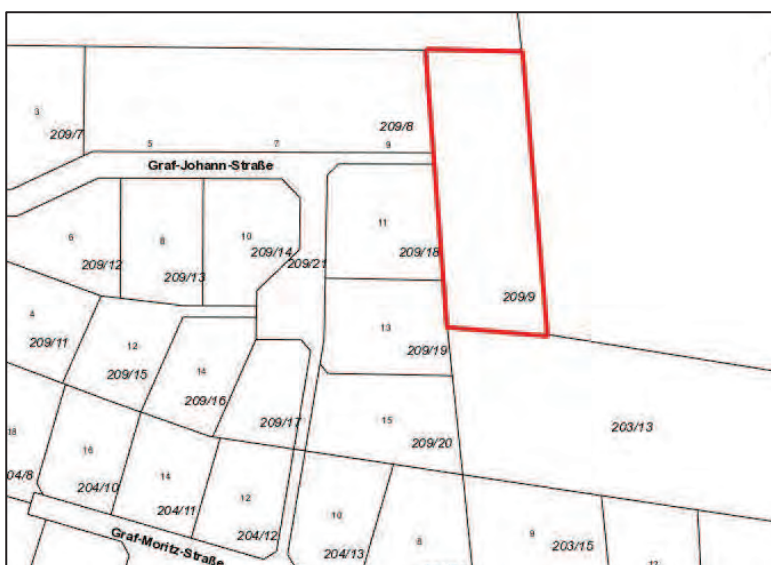


Abbildung 6: Übersicht zur Lage der Ersatzflächen (Flurstücke 209/9) für die Waldanpflanzung im Raum (Quelle: Gemeinde Rastede).

Auf diesen drei Flurstücken kann somit der Waldersatz, der sich aus dem Verhältnis 1: 1,1 ergibt, erfüllt werden. Auf dem Flurstück 209/9 verbleibt ein kleiner Flächenanteil von rd. 65 m² (1.929 m² - 1.865 m²), der für gleichartige Eingriffe weiterhin zur Verfügung steht.

Über die beschriebenen Maßnahmen und Flächen können die ermittelten Umweltauswirkungen vollständig ersetzt werden.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.4.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Weiterentwicklung des im Bereich Nethener Weg, Feldrosenweg bzw. Am Ostermoor bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Ortsteil Hahn-Lehmden durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA). Aufgrund der örtlich vorhandenen Siedlungsstrukturen und der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur eignet sich dieser Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck.

4.4.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B werden allgemeine Wohngebiete (WA) mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß (GRZ 0,3 und 0,4; ein- bis zweigeschossige) festgesetzt. Die zulässige Nutzungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Entwicklung zu. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Nethener Weg und die innere Erschließung wird über die Festsetzung von Planstraßen gesichert. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit sowie die zu verlagernde Waldfläche werden extern kompensiert.

5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

5.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 104 B wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

5.1.2 Fachgutachten

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn BAB 29 Oldenburg-Wilhelmshaven) und dem Nethener Weg liegt, die aufgrund ihrer Immissionen zu Konflikten mit der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung führen können, wurde 2015 eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, durch das Büro itap, Oldenburg erstellt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Fauna wurde vom Büro für Biologie

und Umweltplanung eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Ferner wurde das Plangebiet auf fledermausrelevante Strukturen hin überprüft.

5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung bzw. wurde im Rahmen der Bestandserfassungen und Gutachten erhoben, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Rastede stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, entsprechend der anhaltend hohen Nachfragesituation nach Wohnbaulandflächen in der Ortschaft Hahn-Lehmden geeignete Flächen für eine Wohnbaunutzung vorzubereiten und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 104 B Nethener Weg / Feldrosenweg“ auf. Zur planungsrechtlichen Absicherung erfolgt im Parallelverfahren die 74. Flächennutzungsplanänderung.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von zum Teil bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung bzw. Überplanung von zum Großteil vorhandener Waldflächen. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere – Brutvögel, Boden, Landschaft und Kultur und Sachgüter (Wallhecke) sind als erheblich zu bewerten. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Wasser sind als weniger erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 B dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie entsprechende in die verbindliche Bauleitplanung eingestellten Maßnahmen auf Ersatzflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben.

7.0 QUELLENVERZEICHNIS

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

BÜRO FÜR BIOLOGIE UND UMWELTPLANUNG (2015): Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan „104B – Nethen“, Huntlosen.

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

LBEG-SERVER (2016): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

MELF (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm, vom 18.04.1989 (Bezug: Nieders. MU), Hannover.

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

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2016): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

Umwelt und Planungsamt (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

ANLAGEN

Plan 1:

Bestand Biotoptypen / Gefährdete und/oder besonders geschützte Pflanzenarten

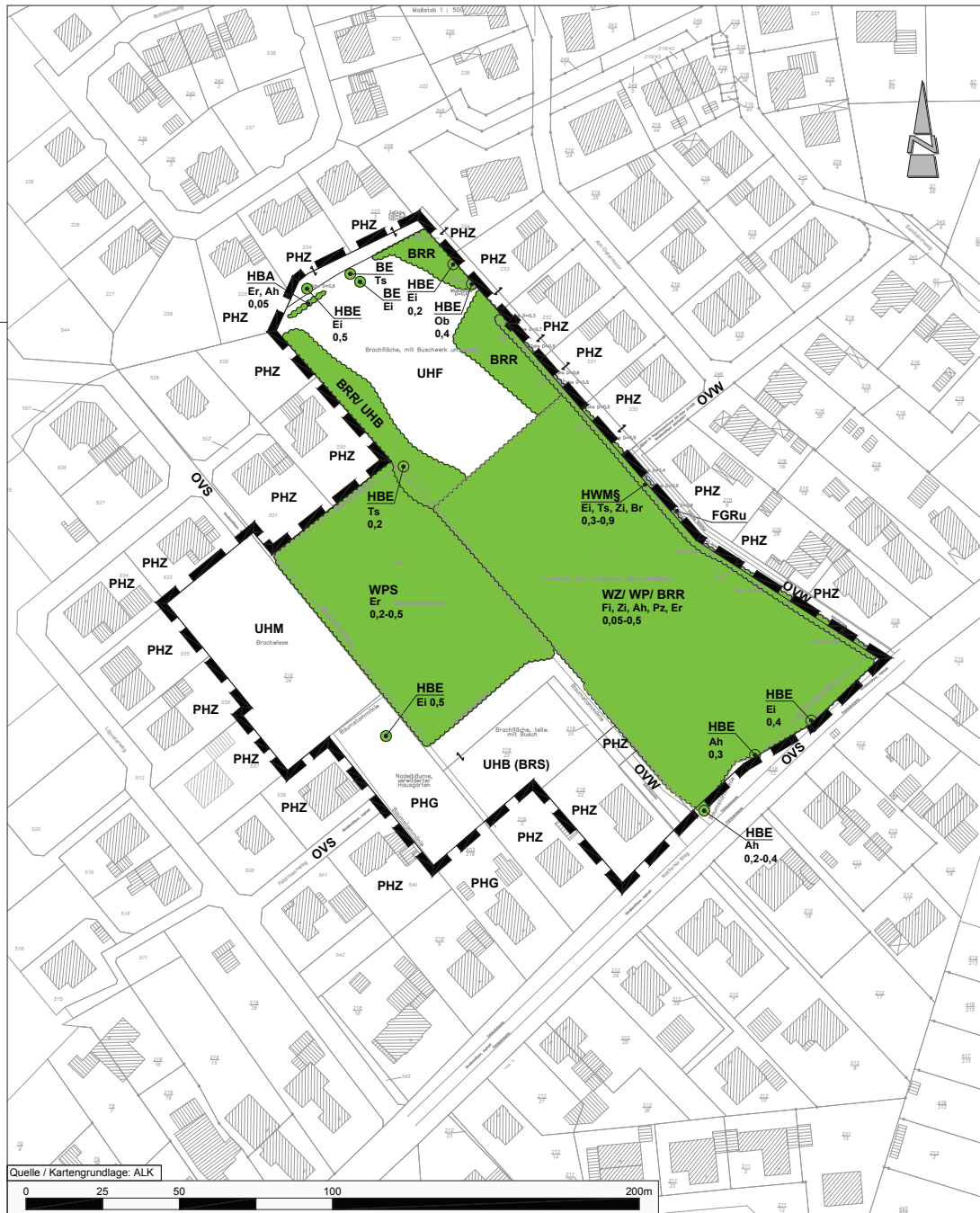
Anlage 1:

Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan Nr. 104B (Büro für Biologie und Umweltplanung)

Gemeinde Rastede

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 B "Nethener Weg / Feldrosenweg"

Bestand Biotoptypen



Planzeichenerklärung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B



Einzelbaum, Baumgruppe



Gehölze



geschützter Biotoptyp nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG

Biotoptypen (Stand 10/2016)

Wälder

- WP Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald
- WPS Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald
- WZ Sonstiger Nadelwald

Gebüsche und Gehölzbestände

- BRR Rubus-/Lianengestrüpp
- BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
- HWMs Strauch-Baum-Wallhecke
- HBA Baumreihe
- HBE Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe
- BE Einzelstrauch

Binnengewässer

- FGR Nährstoffreicher Graben
- Zusatz: u = unbeständig

Stauden- und Ruderalfluren

- UHF Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
- UHM Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- UHB Artenarme Brennesselflur

Grünanlagen

- PHZ Neuzzeitlicher Ziergarten
- PHG Hausgarten mit Großbäumen

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

- OVS Straße
- OVW Weg

Abkürzungen für Gehölzarten

- | | | |
|----|--------------------|------------------------------|
| Ah | Ahorn | <i>Acer spp.</i> |
| Br | Brombeere | <i>Rubus fruticosus</i> agg. |
| Er | Schwarz-Erle | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Ei | Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Fi | Fichte | <i>Picea abies</i> |
| Ob | Obstbäume | |
| Pz | Zitterpappel | <i>Populus tremula</i> |
| Ts | Späte Traubeneiche | <i>Prunus serotina</i> |
| Zi | Ziergehölze | |

Anmerkung des Verfassers:

Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 B "Nethener Weg / Feldrosenweg"

Planart: Bestand Biotoptypen

Maßstab	Projekt: 16-2327	Datum	Unterschrift
1 : 1.000	Plan-Nr. 1	Bearbeitet:	10/2016 Stutzmann
		Gezeichnet:	10/2016 Krause
		Geprüft:	10/2016 Diekmann

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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



Stand 25.10.2016

Brutvogelkartierung

zum

Bebauungsplan "104B - Nethen"

(Gemeinde Hahn-Lehmden)



Büro für Biologie und Umweltplanung

Dipl.-Biologe Dr. Tim Roßkamp
Im Fladder 13
26197 Huntlosen
Tel. 04487/9978924



Huntlosen, 07.07.2015

1 METHODEN

1.1 Brutvögel

Für die Brutvögel wurde eine flächendeckende Revierkartierung (z.B. BIBBY et al. 1995) durchgeführt. Die Vorgehensweise entspricht den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK; Hrsg., 2005) für Untersuchungen auf kleineren Flächen mit Zielsetzungen wie Umweltverträglichkeitsstudien oder der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Auch die Hinweise dieses Methodenhandbuches zu artspezifisch relevanten Erfassungszeiträumen und Besonderheiten wurden berücksichtigt.

Die Bestandserhebung der Brutvögel erfolgte von Mitte April bis End Juni 2015. Es wurden in diesem Zeitraum insgesamt acht Begehungen des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Hierbei fanden zwei Begehungen in der Abenddämmerung bzw. in der Nacht statt.

Alle Beobachtungen wurden in "Tageskarten" (Luftbild, 1 : 2.000) notiert. Zur Auswertung wurden die Geländedaten aus den handschriftlichen Aufzeichnungen in ein Geographisches Informationssystem übernommen und artweise analysiert. Aus der räumlichen und zeitlichen Verteilung der Beobachtungen, dem Verhalten der Tiere und z.B. gleichzeitiger Registrierung mehrerer singender Männchen oder Futter tragender Altvögel wurde dann die Anzahl und Verteilung der Reviere ermittelt.

Zur Bestimmung der Statusangabe der Brutvögel wurden folgende Kriterien angewendet:

Brutzeitfeststellung

- Beobachtet zur Brutzeit in möglichem Nisthabitat
- Singendes Männchen zur Brutzeit anwesend

Brutverdacht

- Beobachtung eines Paares in typischem Nisthabitat zur Brutzeit
- Wenigstens zweimalige Beobachtung von Revierverhalten im gleichen Gebiet im Abstand von mind. 1 Woche
- Balz
- Anfliegen des wahrscheinlichen Nistplatzes
- Erregtes Verhalten oder Angstlaute von Altvögeln
- Brutfleck von Altvögeln
- Nestbau oder Nestmuldendrehen

Brutnachweis

- Ablenkungsverhalten oder Verleiten beobachtet
- Besetztes Nest oder frische Eierschalen gefunden
- Frisch geschlüpfte Junge oder Dunenjunge
- Altvögel bei An- oder Abflug vom Nestplatz oder beim Brüten beobachtet, wobei die Umstände auf eine Brut schließen lassen
- Altvögel mit Kotballen oder Futter
- Nest mit Eiern
- Nest mit Jungen

Als Brutbestand einer Art wurde die Summe der Nachweise der Kategorien „Brutverdacht“ und „Brutnachweis“ gewertet. „Brutzeitfeststellungen“ wurden von Art zu Art dann ebenfalls berücksichtigt, wenn es die Beobachtungsumstände gerechtfertigt erscheinen ließen, trotz nur einer Registrierung doch von einem Revier auszugehen. Dies war u. a. dann der Fall, wenn z.B. Gesangsregistrierungen in der Kernbrutzeit, außerhalb der Zugzeiten der Art und in geeigneten Habitaten festgestellt wurden.

2 ERGEBNISSE

- ◆ Gesamtartenanzahl in Niedersachsen: 211
- ◆ Artenanzahl im Untersuchungsgebiet: 18
- ◆ Anzahl der nachgewiesenen Revierpaare: 42
- ◆ Anzahl der gefährdeten Arten in Niedersachsen: 79
- ◆ Anzahl der gefährdeten Arten im Untersuchungsgebiet: 0
- ◆ Anzahl der nachgewiesenen Brutpaare der gefährdeten Arten: 0

Größe des Untersuchungsgebietes: 2,0 ha

Tab. 1 gibt einen Überblick über sämtliche im Untersuchungsgebiet im Jahr 2015 nachgewiesenen Brutvögel. Siehe auch Revierkarte (Karte 1)

Tab.1: Gesamtartenliste Brutvögel

Art	Gef.- Kat. D / Nds / TL West	EU- VRL	Schutz BNat SchG	Brut- nach- weis	Brut- ver- dacht	Brut- zeit- fest- stellung
Amsel (<i>Turdus merula</i>)					4	
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)					2	
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)					2	
Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>)						1
Dompfaff (<i>Pyrrhula pyrrhula</i>)					1	
Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)					2	
Gelbspötter (<i>Hippolais icterina</i>)					1	
Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>)					3	
Kleiber (<i>Sitta europaea</i>)					1	
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)					3	
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)					3	
Rabenkrähe (<i>Corvus corone</i>)				1	1	
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)					3	
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)					3	
Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)					1	
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	- / V / V				2	
Wintergoldhähnchen (<i>Regulus regulus</i>)					2	
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)				1	4	
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)					2	

Gef.-Kat. = Gefährdungskategorie für Deutschland (D), Niedersachsen und Bremen (Nds.), Rote Liste-Region Tiefland-West (TL-West) (BAUER et al. 2002, KRÜGER & OLTMANN 2007): 1 = vom Erlöschen bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste.

EU-VRL: EU-Vogelschutzrichtlinie, I = Arten Anhang II

Schutz: s = streng geschützte Art nach BNatSchG

Üblicherweise werden die Ergebnisse avifaunistischer Bestandserfassungen in Niedersachsen nach dem von BEHM & KRÜGER (2013) vorgestellten Modell bewertet. Für die Anwendung dieses Verfahrens ist allerdings eine Gebietsgröße von minimal 80 ha erforderlich. Da das Untersuchungsgebiet diese Flächenausdehnung aber bei weitem nicht erreicht, muss auf eine Bewertung nach diesem Standardverfahren verzichtet werden.

Rein verbalargumentativ lässt sich die Avizoenose des Untersuchungsgebietes wie folgt bewerten:

Plangebiet: Die Vegetation des Plangebietes lässt sich als Erlenaufforstung (ca. 20 Jahre alt) mit zum Teil dichten Brombeergebüsch im unterstand beschreiben (siehe Abb. 1). Innerhalb dieser ca. 6900 m² großen Erlenaufforstung wurden 14 Brutvogelarten mit insgesamt 22 Revierpaaren nachgewiesen. Keine der hier erfassten Brutvogelarten wird auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten (Niedersachsen / Deutschland) geführt oder ist nach dem BNatSchG als streng geschützte Art zu bewerten. Die Avizoenose des Plangebietes kann daher als typische Brutvogelgemeinschaft von strukturreichen Parks und Gärten bezeichnet werden wie sie überall in Norddeutschland anzutreffen ist.

Weiteres Untersuchungsgebiet: Nordöstlich an das Plangebiet grenzt ein Baumschul- bzw. Gärtnerreigelände, das mittlerweile stark verwildert ist. Unter einer lückigen Baumschicht hat sich eine zum Teil dichte Strauchschicht entwickelt. Auch in diesem Teilgebiet wurden keine gefährdeten Arten nachgewiesen und die Avizoenose entspricht der des Plangebietes.



Abb. 1: Blick in das Plangebiet

3 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG

Durch den geplanten Eingriff (Umsetzung der geplanten Bebauung) kommt es auf Grundlage der aktuellen Kartierung zu einer direkten Betroffenheit von insgesamt 22 Brutvogelrevieren. Da alle betroffenen 14 Arten zu den häufigen Brutvogelarten in Deutschland zählen, besteht kein Verstoß gegen den § 44 BNatSchG.

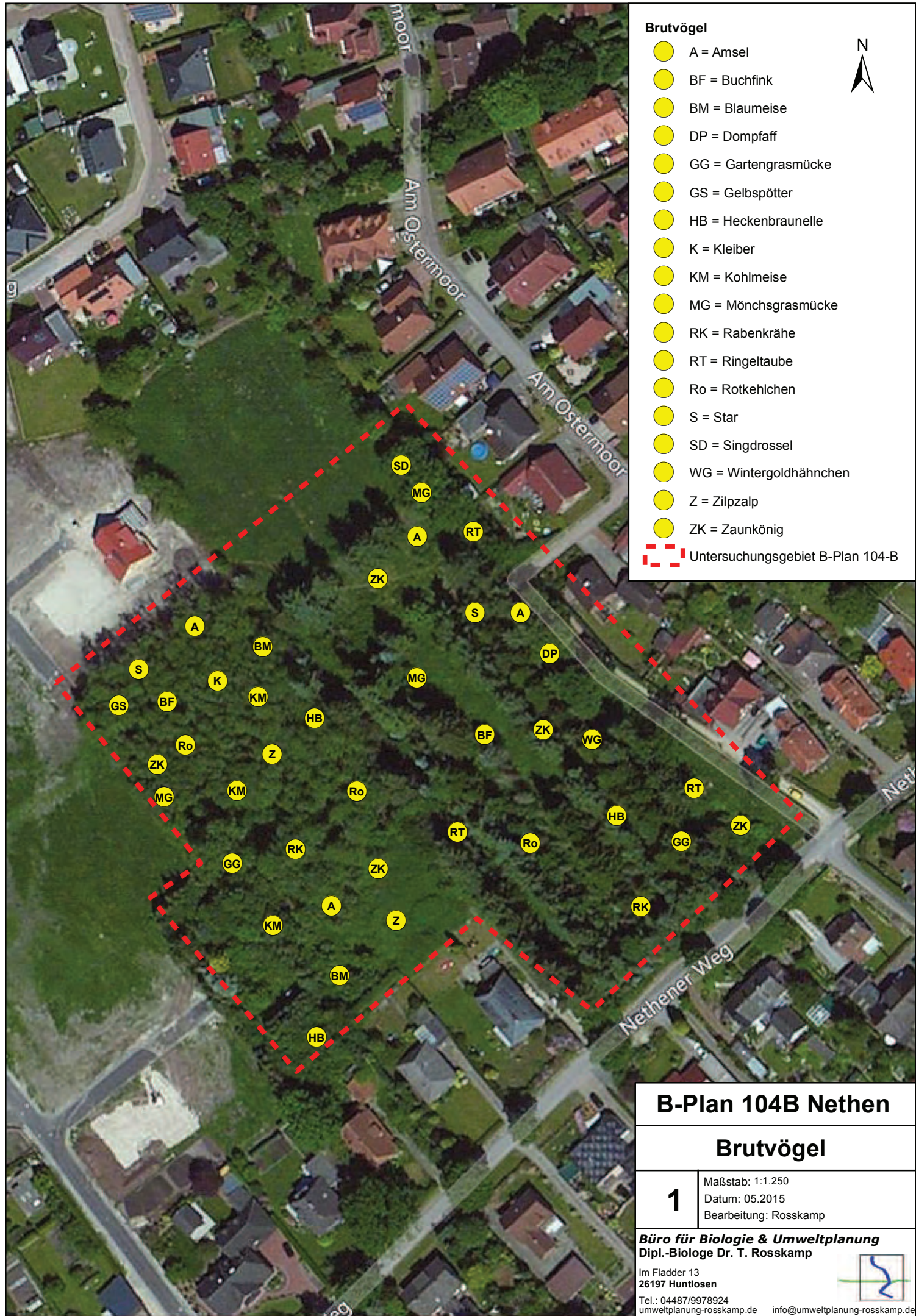
Eine erhebliche indirekte Betroffenheit der Brutvögel des weiteren Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Die Vögel sind bereits an regelmäßige Störungen durch Anwohner gewöhnt.

4 LITERATUR

- BIBBY, C. J.; BURGESS, N. D.; HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. - 1. Aufl. 1-270. Radebeul.
- SÜDBECK, P., et al. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): 159-227. Bonn.
- BEHM, K.; KRÜGER, T. (2013): Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen. - Inform. Naturschutz Nieders. 33 (2): 55-69. Hannover.

Anhang

Karte 1: Revierkarte Brutvögel



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

74. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nethener Weg / Feldrosenweg“

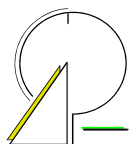
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.07.2017



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
2. Gascade Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
3. Avacon AG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirkststelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
5. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
6. Polizeistation Rastede
Bahnhofstraße 24
26180 Rastede
7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer
8. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
28122 Oldenburg
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stilleweg 2
30655 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Gertrudenstraße 22
26121 Oldenburg
3. Oldenburg-Osfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
4. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH
Am Wall 165-167
28195 Bremen

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
Stellungnahme: <u>Bauleitplanung; 74. Änderung des Flächennutzungsplans (teilweise parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 B „Nethener Weg/Feldrosenweg“</u> Unter dem Aspekt der aktuell verschärften Bauland- und Wohnraumsituation im Ammerland ist diese vorbereitende Bauleitplanung im Grundzentrum Hahn-Lehmden begrüßenswert. Das städtebauliche Erfordernis dieser vorbereitenden Bauleitplanung ist somit plausibel. Allerdings ist zur Auseinandersetzung mit dem aus § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen) die Begründung noch um diese Rechtsgrundlagen anzureichern. Ich vermissen eine Darstellung des Flurstücks 218/20 der Flur 18, Gemarkung Rastede, das mit dem im teilweise parallelen Verfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 B als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, als Wohnbaufläche sowohl im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede als auch in dieser vorbereitenden Bauleitplanung. Ich rege daher eine entsprechende Erweiterung des Änderungsbereiches an. Meine untere Naturschutzbehörde bittet zum Kompensationsnachweis um Übersendung einer aktuellen Übersicht über den Flächenpool der Gemeinde. Die Oberflächenentwässerung ist noch nachzuweisen. Hierfür ist ein Grobkonzept mit den bestehenden und den zukünftig vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen bei meiner unteren Wasserbehörde einzureichen. Aus den Unterlagen muss erkennbar sein, dass die Erschließung des Plangebietes sichergestellt wird.	Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um Aussagen zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung wird angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine aktuelle Übersicht über den Flächenpool der Gemeinde Rastede wird der unteren Naturschutzbehörde Ammerland zur Verfügung gestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist den Belangen der Wasserwirtschaft, in diesem Fall der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung Rechnung zu tragen. Die Regenwasserkanalisation für das Plangebiet der 74. Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 104 B geregelt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Im Kapitel 3.1 der Begründung - Landesraumordnungsprogramm - sollte ergänzt werden, dass die Änderung der LROP-Verordnung Ende Januar 2017 vom Kabinett beschlossen wurde. Diese ist zwar noch nicht in Kraft getreten, die Ziele und Grundsätze der LROP-Verordnung entfalten aber bereits jetzt Bindungswirkung, sodass die Erwähnung im Kapitel 3.1 nach Ansicht meiner unteren Landesplanungsbehörde geboten erscheint. Da es einen Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung und nicht mehrere geben soll, empfehle ich eine sprachliche Korrektur der Planzeichenerklärung Nr. 2. Im Kapitel 7.1 ist die kommunalrechtliche Grundlage ("Niedersächsische Gemeindeordnung") antiquiert und sollte ersetzt werden ("Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz"). Kapitel 8.1.1 der Begründung sollte hinsichtlich der Organzuständigkeit (Rat oder Verwaltungsausschuss?) sowie hinsichtlich der ortsüblichen Bekanntmachung (Oldenburgische Volkszeitung?) in eigener planerischer Verantwortung überprüft werden.	und kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 78 angeschlossen werden. Die Abflüsse werden über das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) „Ostermoor“ gedrosselt an den Hahner Graben abgegeben. Das Regenrückhaltebecken wurde auf den Anschluss der Erschließungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 78 und des Bebauungsplangebietes Nr. 104 A und Nr. 104 B ausgelegt. Die Bemessung des Beckens erfolgte im November 2004. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 A wurde das RRB im Juli 2014 erneut hydraulisch nachgewiesen. Das Becken ist mit dem Anschluss des Neubaugebietes (Bebauungsplan Nr. 104 B) hydraulisch ausgelastet. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag wird bei der unteren Wasserbehörde eingereicht. Den Anregungen wird gefolgt. Die Änderung der LROP-Verordnung wird in der Begründung ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Berichtigung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden entsprechend geändert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden entsprechend geändert.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen Geschäftsstelle Oldenburg Forstamt Weser-Ems Gertrudenstraße 22 26121 Oldenburg		
Gegen die Planungen in vorliegender Form bestehen keine Bedenken. Der vorhandene Waldbestand (ca. 1,30 Hektar) soll in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Gemäß den vorliegenden Waldgutachten wird die Ausgleichsfläche 1,30 bis 1,56 Hektar betragen. Für eine fachgerechte Aufforstung der Ausgleichsfläche (Standortkartierung, Holzartenwahl, Anlage der Fläche) sollte das Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldenburg in Oldenburg beteiligt werden.		Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen. Der vorhandene Waldbestand wird in einem Kompensationsverhältnis von 1,1 ersetzt, so dass eine tatsächliche Fläche von rd. 1,45 ha wieder neu anzupflanzen ist. Hierauf wurde bereits im vorliegenden Umweltbericht hingewiesen. Die umzusetzenden flächigen Gehölzanpflanzungen wurden bereits vorgenommen. Diese Bepflanzungen wurden im Vorfeld mit der Landwirtschaftskammer / Forstamt abgestimmt.
Oldenburg-Osfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die angrenzenden Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, in der Örtlichkeit an.		Die Stellungnahme des Oldenburg-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Leitungen des OOWV und werden demnach durch die Planung nicht berührt. Die weiteren nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.

Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH Am Wall 165-167 28195 Bremen		
Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr aufgenommen wurden. Das Planungsgebiet ist in der Arbeitshilfe „ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung des Landkreises Ammerland“ als potentielle Fläche zur Siedlungsentwicklung zu finden. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.		Die Stellungnahme des Verkehrsverbundes Bremen / Niedersachsen GmbH wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

74. FNP-Änderung, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Verfahren gem. § 3 (1) BauGB)

Anregungen von Bürgern

von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

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

Vorlage-Nr.: 2017/118freigegeben am **19.07.2017****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 12.07.2017

Aufstellung Bebauungsplan 104 B - Nethener Weg/Feldrosenweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.08.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.08.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 07.08.2017 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 104 B mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
1. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu begegnen und den Ort Hahn-Lehmden bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, soll die ehemalige Baumschulfläche am Nethener Weg für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern bereitgestellt werden. Auf die bisherigen Beratungen wird insoweit verwiesen (s. Vorlage 2016/197).

Nachdem im Januar 2017 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, ist zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden.

Vonseiten der Öffentlichkeit wurden Hinweise und Anregungen zu den Themenbereichen Erschließung und Höhenentwicklung, Baugestaltung und zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern vorgebracht.

Die vollständigen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge sind der Anlage 4 zu entnehmen.

Hinsichtlich der Erschließung wurde auf das natürliche Gefälle und dadurch bedingte Höhenunterschiede zu benachbarten Wohngebieten aufmerksam gemacht. Um hier ein möglichst verträgliches Angleichen der Grundstückshöhen zu erzielen, wird die Bezugsebene für die Sohlplatte eines jeden Grundstücks einzeln festgesetzt. Ebenfalls zur Angleichung an die benachbarten Wohngebiete werden die örtlichen Bauvorschriften und maximalen Trauf- und Firsthöhen angepasst.

Die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern stellt sich als verträglich dar, da eine einheitliche maximale Trauf- und Firsthöhe in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten überdimensionierte und unverhältnismäßige Baukörper verhindert. Mit den örtlichen Bauvorschriften, in denen unter anderem Vorgaben zur Dachneigung getroffen werden, wird die harmonische Gesamtwirkung des Wohngebietes gewahrt.

Die Träger öffentlicher Belange haben insbesondere auf redaktionelle Änderungen, Aspekte der Erschließung und die Waldkompensation hingewiesen. Die vollständigen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge sind ebenfalls der Anlage 4 zu entnehmen.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 07.08.2017 gegeben.

Bevor der Satzungsbeschluss gefasst werden kann, sind die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

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

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



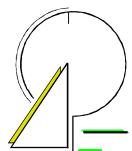
Bebauungsplan Nr. 104 B
„Nethener Weg / Feldrosenweg“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung
(Teil I)

Entwurf

07.07.2017

Planungsbüro Diekmann & Mosebach Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax: 04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	3
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Kartenmaterial	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	4
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan	5
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
3.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept	6
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	8
4.1 Belange von Natur und Landschaft	8
4.2 Belange des Immissionsschutzes	8
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	9
4.4 Belange des Denkmalschutzes	9
4.5 Altablagerungen	9
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5.3 Maß der baulichen Nutzung	10
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5 Verkehrsflächen	12
5.5.1 Straßenverkehrsflächen	12
5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	12
5.6 Private Grünflächen	12
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	13
5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT	16
8.1 Rechtsgrundlagen	16
8.2 Verfahrensübersicht	16
8.2.1 Aufstellungsbeschluss	16
8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	16
8.2.3 Öffentliche Auslegung	16
8.2.4 Satzungsbeschluss	17

8.3 Planverfasser

17

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, entsprechend der anhaltend hohen Nachfragesituation nach Wohnbaulandflächen in der Ortschaft Hahn-Lehmden geeignete Flächen für eine Wohnbaunutzung zu entwickeln und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 104 B Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B befindet sich im nördlichen Teil der Ortschaft Hahn-Lehmden und umfasst eine ehemalige Baumschulfläche. Das Plangebiet ist durch Waldflächen mit Nadelgehölzen geprägt und von kleinteiliger Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern umgeben.

Das im Jahr 2004 erstellte städtebauliche Entwicklungskonzept (Abb.1, S. 6) zeigt die Siedlungsentwicklungsplanung für den Bereich zwischen dem Nethener Weg und dem Meenheitsweg auf, welche langfristig als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Hahn-Lehmden dienen soll. Mit einer geplanten Waldumwandlung ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten, die im aktualisierten städtebaulichen Entwicklungskonzept von 2016 dargestellt werden (siehe Abb. 2, S. 7).

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie für eine Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich die städtebauliche Erforderlichkeit, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Da die Gemeinde Rastede zwingend auf die Inanspruchnahme der Flächen für die zukünftige Gemeindeentwicklung angewiesen ist, sollen hier die Belange der Natur und Landschaft zurückgestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Siedlungsentwicklung geschaffen.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel werden im Bebauungsplan Nr. 104 B allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO mit einem an das bauliche Umfeld orientierten Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Folglich wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA2) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine eingeschossige Bauweise vorgegeben. Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird eine GRZ von 0,4 entsprechend der hier angestrebten Anlage von Mehrfamilienhäusern mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Durch eine einheitliche maximale Trauf- und Firsthöhe in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) werden überdimensionierte und unverhältnismäßige Baukörper verhindert.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Bundesautobahn A 29 ausgehenden Verkehrslärm wurde im Jahr 2008 auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro itap, Oldenburg erstellt. Anhand der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, aus dem Jahr 2015¹ werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

¹ INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede vom 05.11.2008, Oldenburg, 09. September 2015

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Darüber hinaus werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird über externe Maßnahmen geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wird das Verfahren zur Waldumwandlung abgehandelt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung einer amtlichen Plangrundlage, die vom Vermessungsbüro Menger aus Westerstede zur Verfügung gestellt wurde, im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 2,28 ha und liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Hahn-Lehmden. Im Süden wird das Plangebiet vom Nethener Weg und im Osten von der Straße Am Ostermoor begrenzt. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an den Feldrosenweg an. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil der örtlichen Wohnstrukturen der Ortschaft Hahn-Lehmden erstreckt sich westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Ortsdurchfahrt Wilhelms-havener Straße (L 825). Die Bebauung nördlich und südlich des Nethener Weges wird durch Einfamilien- bzw. Doppelhäuser unterschiedlichen Alters geprägt. Im Plangebiet besteht aufgrund der ehemaligen Nutzung als Baumschulfläche überwiegend aus Waldflächen, die hauptsächlich einen Nadelgehölzbestand aufweisen. Im Osten und Nordwesten befinden sich zwei kleinere Grünland- und Wiesenflächen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der bauleitplanerischen Entwicklung von innerörtlichem Wohnbauland, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Die Ortschaft Hahn-Lehmden wird als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet. Mit der vorliegenden Planung wird insbesondere dem Anspruch der Entwicklung von Wohnstätten entsprochen. Die vorhandenen grundzentralen Einrichtungen sowie die sehr gute Verkehrslage in Verlängerung der Siedlungsachse Oldenburg-Rastede bieten hierfür optimale Voraussetzungen. Insgesamt entspricht die verträgliche Weiterentwicklung innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gelten die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993, in dem die südöstliche Fläche als Fläche für Wald und die nordwestliche Fläche als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Diese Flächen werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB in Rahmen der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B weicht von dem Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung ab, da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine größere Fläche entwickelt wird.

Unmittelbar angrenzend liegt im Westen der Geltungsbereich der rechtswirksamen 27. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2005. Innerhalb des Plangebietes wird der überwiegende Bereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Ein Teilbereich im Norden wird als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

Mit der rechtswirksamen 44. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2012 sind die westlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 104 B wird folglich im westlichen Teil aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Im östlichen Teil wird im Rahmen der 74. Flächennutzungsplanänderung die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB gesichert.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den südwestlichen Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes gilt derzeit der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 78 B „Hahn - Am Ostermoor II“, in dem ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt ist. In Folge der östlich anschließenden Waldflächen wurde der im Bebauungsplan Nr. 78 B „Hahn - Am Ostermoor II“ gem. Forstlichem Rahmenplan vorgesehene Abstand von 25 m eingehalten und eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im Rahmen einer geplanten Waldumwandlung wird dem südwestlichen Teilbereich des Plangebietes mehr Entwicklungsspielraum eingeräumt.

Für das weitere Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften treten die für das Planungsgebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 B „Hahn - Am Ostermoor II“ außer Kraft.

3.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Ortschaft Hahn-Lehmden sicherzustellen, wurde für das Plangebiet auf der Grundlage des Konzeptes aus dem Jahr 2004 (vgl. Abb.1) ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet (vgl. Abb.2).

Das im Jahr 2004 erstellte städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt die Siedlungsentwicklungsplanung für den Bereich zwischen dem Nethener Weg und dem Meenheitsweg auf, welche langfristig als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Hahn-Lehmden dienen sollte. Mit den Bebauungsplänen Nr. 78A „Ostermoor“, Nr. 78 B „Hahn – Am Ostermoor II“, Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II – Ligusterweg“ wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept zu großen Teilen planungsrechtlich gesichert und seitdem nahezu vollständig entwickelt.

Im Zuge einer geplanten Waldumwandlung ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B neue Entwicklungsmöglichkeiten, so dass ein neues städtebauliches Konzept für diesen Bereich entwickelt wurde (vgl. Abb. 2). Angesichts der weiterhin bestehenden Nachfragesituation nach Wohnbauflächen ist es Absicht der Gemeinde, diesen Bereich weiterhin sukzessive und korrespondierend mit der anstehenden Bedarfslage weiter zu entwickeln.



Abb. 1: Städteb. Entwicklungskonzept zum Wohngebiet „Hahn - Lehmden, nördlich Nethener Weg“
Quelle: Eigene Darstellung

Das neu erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept greift die Grundzüge des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Hahn – Lehmden, nördlich Nethener Weg“ auf und sieht die Entwicklung eines Wohngebietes für eine überwiegende Einfamilienhausbebauung mit umfangreichen Grünstrukturen vor. Entlang des Nethener Wegs entstehen Mehrfamilienhäuser, um der aktuell vorherrschenden hohen Nachfrage nach Mietwohnungen entgegenzukommen.

Die Haupteerschließung erfolgt über eine interne Erschließungsstraße ausgehend von dem Nethener Weg und mündet in eine mit einem Radius von 10,25 m breite Wendeanlage, die für die Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen ausreichend bemessen ist. Der Anschluss an die Siedlungsumgebung wird mit der Anknüpfung an den Feldrosenweg und mit einem Fuß- und Radweg an die Straße „Am Ostermoor“ sichergestellt.

Das Konzept sieht zudem den Erhalt von zwei ortsbildprägenden Gehölzen und einer Wallhecke vor. Zur weitergehenden Durchgrünung des künftigen Wohngebietes soll je Baugrundstück ein Laub- oder Obstbaum angepflanzt werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept lassen sich im Plangebiet ca. 20-22 neue Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser realisieren. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften werden weitestgehend aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entwickelt.

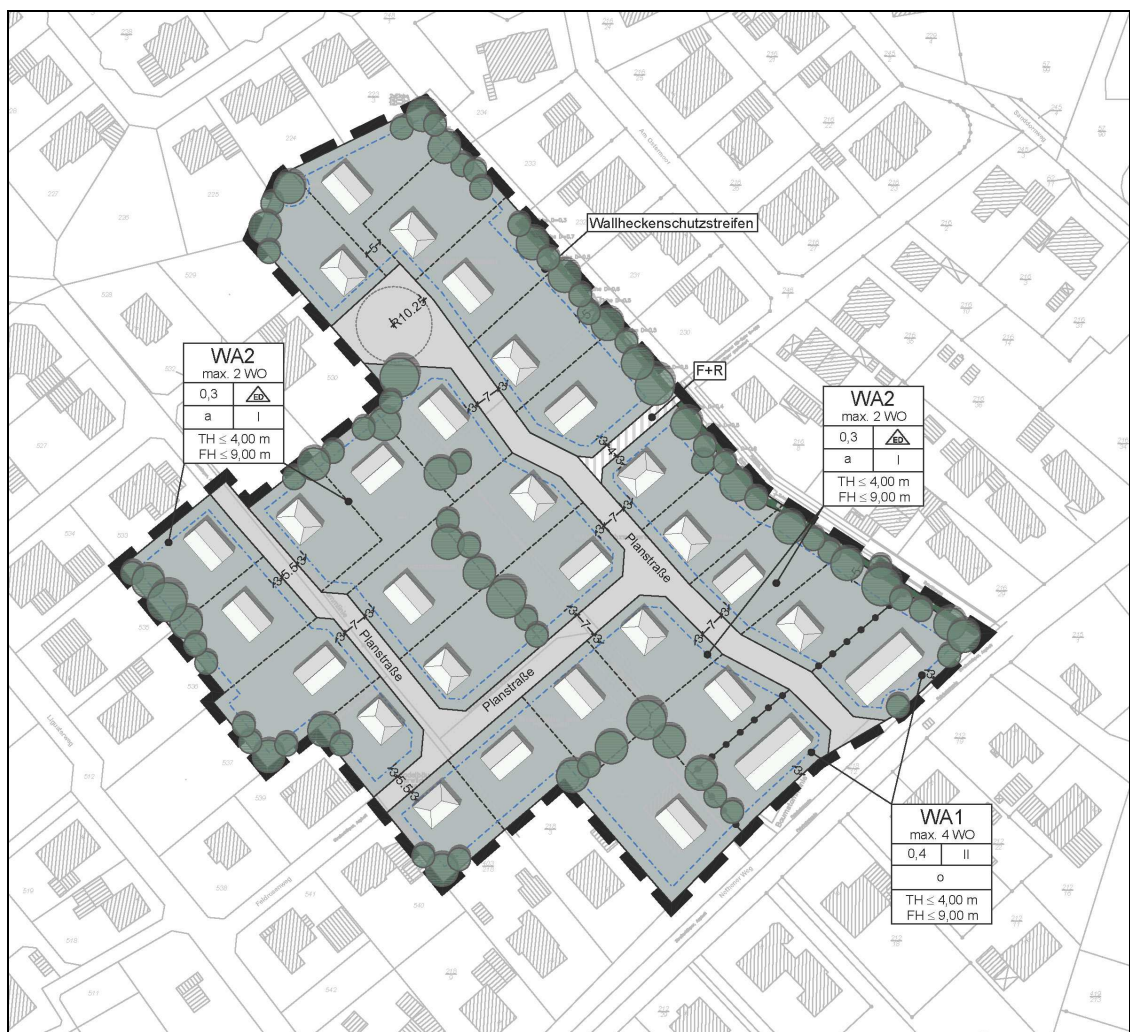


Abb. 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Wohngebiet „Nethener Weg / Feldrosenweg“
Quelle: Eigene Darstellung

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 104 B bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Über die im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Maßnahmen (Erhalt von Wallhecken und Einzelbäumen) kann im Plangebiet nur ein Teilausgleich erzielt werden. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 104 B verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden über den Flächenpool der Gemeinde Rastede kompensiert. Der Eingriff in die bestehende Wallhecke wird über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland ausgeglichen. Zur Kompensation der Waldflächen wurden auf den Flurstücken 493/80 und 492/8 sowie auf dem Flurstück 209/9 der Gemeinde Rastede Ersatzanpflanzungen vorgenommen.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

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

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn BAB 29 (Oldenburg-Wilhelmshaven) und dem Nethener Weg liegt, die aufgrund ihrer Verkehrslärmemissionen zu Konflikten mit der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung führen können, wurde 2015 eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, durch das Büro itap, Oldenburg erstellt². Hierin wurde die lokale Schallimmissionssituation innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung von Prognosewerten für das Jahr 2030 ermittelt. Die Prognosedaten für den Nethener Weg (Gemeindestraße) wurden auf der Basis des Verkehrsentwicklungsplanes der Gemeinde Rastede ermittelt. Weiterhin wurde die Geländestruktur (abschnittsweise Trog- bzw. Dammlage der Autobahn) in die Berechnungen mit einbezogen. Im Rahmen der Berechnung gem. RLS-90 werden auch die meteorologischen Daten mitberücksichtigt, insofern erfolgt die Annahme eines sog. „worst-case“. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005-1:2002-07 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO berücksichtigt.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden in Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte gem. DIN 18005-1:2002-07 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) während der Tag- und Nachtzeit überschritten. Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche III und in geringem Ausmaß in IV. Zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse werden für die betroffenen

² INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede vom 05.11.2008, Oldenburg, 09. September 2015

Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109-1:2016-07 verbindlich festgesetzt (s. Kap. 5.9). Des Weiteren sind Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen in den lärmbelasteten Bereichen erforderlich. Den Belangen des Immissionsschutzes wird so abschließend Rechnung getragen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Gewährleistung einer konfliktfreien Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers von versiegelten Bauflächen wurde durch das Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG, Westerstede, ein hydraulisches Modell der Regenwasserkanalisation des Einzugsgebietes des Regenrückhaltebeckens (RRB) „Ostermoor“ (inkl. des RRB) aufgestellt, um die hydraulische Leistungsfähigkeit des RRB und um die Anschlussmöglichkeit zusätzlicher Flächen zu untersuchen. Die Regenwasserkanalisation für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 B kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 78 angeschlossen werden. Die Abflüsse werden über das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) „Ostermoor“ gedrosselt an den Hahner Graben abgegeben. Das Regenrückhaltebecken wurde auf den Anschluss der Erschließungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 78 und des Bebauungsplangebietes Nr. 104 A und Nr. 104 B ausgelegt. Die Bemessung des Beckens erfolgte im November 2004. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 wurde das RRB im Juli 2014 erneut hydraulisch geprüft. Das Becken ist mit dem Anschluss des Neubaugebietes (Bebauungsplan Nr. 104 B) hydraulisch ausgelastet.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften werden zur angestrebten Siedlungserweiterung allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1) werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im Gemeindegebiet geschaffen. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich an dem südlich des Nethener Weges geltenden Bebauungsplan Nr. 17 „Hahn-Lehmden“, der eine zweigeschossige Bebauung, eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine offene Bauweise ausweist. Somit bietet sich der Standort entlang des Nethener Weges für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern an.

Mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA2) wird der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine ortstypische Einfamilienhausbebauung nachgekommen. Dabei orientieren sich die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete (WA2) an den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 78 A, 78 B und Nr. 104 A, um eine verträgliche Verdichtung zu steuern.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen ist eine weitergehende Steuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen erforderlich. So sind die in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO), da sich diese bspw. durch ein hohes Verkehrsaufkommen oder andere Störeffekte (Lärm, Licht, Geruch usw.) künftig negativ auf die geplanten Wohnnutzungen sowie angrenzenden Wohnsiedlungen auswirken könnten.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Koordination eines städtebaulich geordneten Nebeneinanders der Baugebiete ist ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Folglich sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA2) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. (s. textl. Festsetzung Nr. 2). Um der aktuellen Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern entgegenzukommen, sind im allgemeinen Wohngebiet (WA1) je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA2) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der lokal vorherrschenden Siedlungsdichte wird hierüber einer zu hohen Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt. Für die entlang des Nethener Weges festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um die hier angestrebte Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB ist in ganzem Plangebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO nur bis zu 30 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen einheitlich über die Festsetzung der Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO. Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird eine maximal zweigeschossige Bebauung und im allgemeinen Wohngebiet (WA2) eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt, die sich an den bestehenden Siedlungsstrukturen orientiert.

Entsprechend der ortsüblichen Gebäudehöhen wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 4,00$ m und die Firsthöhe von $FH \leq 9,00$ m festgesetzt. Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Als oberer Bezugspunkt für die Traufe gilt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante.

Um einen verträglichen Übergang zwischen den vorhandenen örtlichen Strukturen und den geplanten Baugebieten zu schaffen, erfolgt zum Eingang des Bauantrages die Einweisung der maximalen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes durch die Gemeinde Rastede. Für jedes Grundstück wird eine individuelle Höhe festgesetzt und somit ein möglichst verträgliches Grundstücksniveau gegenüber der angrenzenden Bebauung gesichert.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes wird innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA2) unter Berücksichtigung der lokal vorherrschenden Bebauungsstruktur eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind hier als Einzel- oder Doppelhäuser mit Gebäudelängen bis zu 20,00 m zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes ausschließlich ortstypische Gebäudeformen entstehen.

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, im südöstlichen Randbereich des Plangebietes eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, wird für die hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig. Entsprechend der nordöstlich und südöstlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 43, die eine offene Bauweise festsetzen, fügen sich die zukünftigen Gebäude in den vorhandenen Siedlungskontext ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Diese halten einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den internen Verkehrsflächen und bestehenden Grundstücken ein. Zum Schutz der

wertvollen Gehölzstrukturen (Wallhecken und Einzelbäume) werden die Baugrenzen in einen Abstand von 5,00 m zu diesen festgesetzt.

Auf dem Areal der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich entlang der Wallhecken befinden, sind zum Schutz dieser, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gebäudeflucht und zum Schutz der Wallhecken wird geregelt, dass auf den straßenseitigen und entlang der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücksflächen entlang der im Plangebiet festgesetzten Fuß- und Radwege. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Baugebietes werden, ausgehend vom Nethener Weg, öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften werden diese Planstraßen entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in Gesamtbreiten zwischen 5,50 m und 7,00 m festgesetzt. Im Nordwesten mündet die interne Erschließungsstraße in eine Wendeanlage mit einem Radius von 10,25 m, wodurch die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Dieses ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zur Anbindung des Plangebietes an den vorhandenen Fuß- und Radweg Am Ostermoor wird der im Osten des Plangebietes vorgesehene Fuß- und Radweg durch die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einer Breite von 4,00 m planungsrechtlich gesichert.

5.6 Private Grünflächen

Zum weitestgehenden Erhalt der im östlichen Randbereich vorhandenen Wallhecken werden diese im Bebauungsplan Nr. 104 B im Bereich der geplanten Baugrundstücke als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Erhaltungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum künftigen Schutz der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sind innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird künftig über eine entsprechende Regelung in den Grundstückskaufverträgen sichergestellt.

Zur Durchgrünung auf dem Grundstück dienen Anpflanzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB. In Übereinstimmung mit den Inhalten des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zum Bebauungsplan ist je Baugrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die jeweils vorgeschlagenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere, aufgrund ihrer Ortsbildprägenden Bedeutung und ökologischen Funktion wertvolle Gehölzstrukturen (Wallhecken und Einzelbäume), die weitestgehend erhalten werden sollen. Die betreffenden Bereiche werden daher planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als Erhaltungsflächen festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand (festgesetzte Einzelbäume und Wallhecke) ist gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920:2014-07 vorzusehen.

5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Bundesautobahn 29 (Oldenburg-Wilhelmshaven) und dem Nethener Weg ausgehenden Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 104 B Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche III und geringfügig in IV gem. DIN 4109-1:2016-07, Tab. 7. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
- $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u. ä.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d. h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

Innerhalb der Bereiche mit einem Beurteilungspegeln von ≥ 45 dB(A) sind zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BIm-SchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Kinderzimmer/Schlafräume) an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Gebäudeseite).

Gemäß DIN 18005-1:2002-07 sind Außenwohnbereiche vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen zu schützen. In der Regel werden Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) tagsüber genutzt, so dass die Geräuscheinwirkungen im Tagzeitraum betrachtet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B treten tagsüber Überschreitungen des Orientierungswerts von maximal 2,3 dB auf. Gemäß der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede vom 05.11.2008³ vom Büro itap, Oldenburg kann die geringe Überschreitung des Orientierungswerts von 55 dB(A) im Außenwohnbereich als hinnehmbar eingestuft werden. Nach aktueller Rechtsprechung würden auch in Mischgebieten mit Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) gesunde Wohnverhältnisse tagsüber gewährleistet. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Bedingt durch die Innenentwicklung ist es notwendig, die bauliche Gestaltung des geplanten Wohnquartiers dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen und Fehlentwicklungen nachhaltig vermieden werden. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 104 B wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes die Gebäude mit einer zulässigen Dachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten sind, wobei dieses nicht für dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme und Wintergärten gilt. Für den Siedlungsraum untypische Formgebungen (z. B. Flachdächer) werden somit vermieden.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen stehen der gewünschten verträglichen Innenentwicklung entgegen und werden daher über eine örtliche Bauvor-

³ INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede vom 05.11.2008, Oldenburg, 09. September 2015

schrift für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen.
Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden im gesamten Geltungsbereich ferner oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) gem. § 84 (3) Nr. 4 NBauO ausgeschlossen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Nethener Weg, der im Osten an die Ortsdurchfahrt Hahn-Lehmdens, die Wilhelmshavener Straße (L 825) anschließt. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung von Planstraßen gesichert.

- **ÖPNV**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet ist in der Arbeitshilfe „ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung des Landkreises Ammerland“ als potentielle Fläche zur Siedlungsentwicklung ausgewiesen und liegt im Einzugsbereich der Haltestellen „Nethener Weg“ und „Feuerwehr“. Die Haltestelle „Nethener Weg“ wird durch die Linie 343 bedient. Die Haltestelle „Feuerwehr“ wird durch die Linien 340 und 341 bedient. Durch die Linie 340 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Jaderberg. Die Linien 341 und 343 sind eher auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

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

- **Wasserversorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Regenwasserkanalisation für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 B kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 78 angeschlossen werden. Die Abflüsse werden über das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) „Ostermoor“ gedrosselt an den Hahner Graben abgegeben. Das Regenrückhaltebecken wurde auf den Anschluss der Erschließungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 78 und des Bebauungsplangebietes Nr. 104 A und Nr. 104 B ausgelegt. Die Bemessung des Beckens erfolgte im November 2004. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 wurde das RRB im Juli 2014 erneut hydraulisch geprüft. Das Becken ist mit dem Anschluss des Neubaugebietes (Bebauungsplan Nr. 104 B) hydraulisch ausgelastet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT

8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg/Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

8.2.3 Öffentliche Auslegung

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

Rastede,

.....
Bürgermeister

8.2.4 Satzungsbeschluss

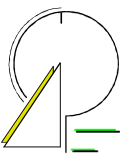
Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Rastede, den

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

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

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 104 B
und
74. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Nethener Weg / Feldrosenweg“

Umweltbericht (Teil II der Begründung)

Entwurf

07.07.2017

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax: 04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT	1
1.0 EINLEITUNG	1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1 Landschaftsprogramm	2
2.2 Landschaftsrahmenplan	2
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	3
3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	5
3.1.1 Schutzgut Mensch	6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	7
3.1.3 Schutzgut Tiere	13
3.1.4 Biologische Vielfalt	17
3.1.5 Schutzgut Boden	18
3.1.6 Schutzgut Wasser	19
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	20
3.1.8 Schutzgut Landschaft	21
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
3.1.10 Wechselwirkungen	21
3.1.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	22
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	23
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	23
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	23
4.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	23
4.1 Vermeidung / Minimierung	24
4.1.1 Schutzgut Mensch	24
4.1.2 Schutzgut Pflanzen	24
4.1.3 Schutzgut Tiere	25
4.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt	25
4.1.5 Schutzgut Boden	25
4.1.6 Schutzgut Wasser	25
4.1.7 Schutzgut Klima / Luft	25
4.1.8 Schutzgut Landschaft	25
4.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter	26
4.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation	26
4.2.1 Bilanzierung Biotoptypen	26
4.2.2 Tiere	28
4.2.3 Boden / Wasser	28
4.2.4 Landschaft	28

4.2.5	Kultur und Sachgüter (Wallhecke)	28
4.3	Maßnahmen zur Kompensation	29
4.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
4.4.1	Standort	32
4.4.2	Planinhalt	32
5.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	32
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	32
5.1.1	Analysemethoden und -modelle	32
5.1.2	Fachgutachten	32
5.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	33
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	33
6.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	33
7.0	QUELLENVERZEICHNIS	34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Erlen-Wald im Zentrum des Plangebiets. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.	8
Abbildung 2: Bereich der ehemaligen Baumschule mit in Reihe gepflanzten Nadelgehölzen und spontanem Aufwuchs des Berg-Ahorns. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.	8
Abbildung 3: Wallhecke an der Ostseite des Plangebiets. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.	9
Abbildung 4: Blick von Norden auf Flurstück 217 mit Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.	10
Abbildung 5: Übersicht zur Lage der Ersatzflächen (Flurstücke 493/80 und 492/80) für die Waldanpflanzung im Raum (Quelle: Gemeinde Rastede).	31
Abbildung 6: Übersicht zur Lage der Ersatzflächen (Flurstücke 209/9) für die Waldanpflanzung im Raum (Quelle: Gemeinde Rastede).	31

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.	12
Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste Wallhecke und deren Bewertung.	13
Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	22
Tabelle 4: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.	27

ANLAGEN

Plan 1:

Bestand Biotoptypen

Anlage 1:

Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan Nr. 104B (Büro für Biologie und Umweltplanung)

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 104 B wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 74. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 104 B gilt daher gleichermaßen für die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, entsprechend der anhaltend hohen Nachfragesituation nach Wohnbaulandflächen in der Ortschaft Hahn-Lehmden geeignete Flächen für eine Wohnbaunutzung vorzubereiten und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 104 B Nethener Weg / Feldrosenweg“ auf.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 B, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

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

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,4 ha. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und privaten Grünflächen mit überlagernder Festsetzung als Erhaltfläche wird ein zum Großteil unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 20.480 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 2.945 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	ca. 135 m ²
Private Grünflächen	ca. 290 m ²
davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	ca. 290 m ²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 104 B vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (u.a. GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu ca. 1,02 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 3.2.1).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Grundlagen und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange). Es wird darauf hingewiesen, dass die Planwerke zum Landschaftsrahmenplan sowie zum Landschaftsplan relativ alt sind, so dass die Aussagen für das Plangebiet nur noch bedingt zutreffen.

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest ein. In dieser Region hat vorrangige Bedeutung u. a. der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore und der landschaftstypischen Wallhecken. Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig. Dazu zählt z. B. die Entwicklung naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande). Vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind weiterhin u. a. Wallheckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland. Schutzbedürftig und z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche und städtische Ruderalfluren, nährstoffarme, wildkrautreiche Sandäcker und sonstige wildkrautreiche Äcker (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1989).

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Demnach liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit der Oldenburger Geest bzw. der Untereinheit des Rasteder Geestrands.

Das Plangebiet zählt gem. Karte 5 zu dem Grünland-Graben-Areal bzw. zu einem Bereich mit mäßig intensiver bis intensiver Grünlandnutzung überwiegend weiträumiger Weide- und Mähweideflächen mit weitgehend strukturarmen Grabensystemen, Wirtschaftsgrünland und artenarmen Intensivgrünland.

Das Plangebiet wird in Karte 6 nicht als Wallheckengebiet dargestellt.

In der Karte 7 der Lebensraumkomplexe und Biotoptypen ist der Bereich des Plangebietes als von stark eingeschränkter Bedeutung (Wertstufe IV von IV) für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt.

Der westlich angrenzende Naturraum wird in Karte 8 als Niederungsbereich, der überwiegend als Grünland genutzt wird und zum Teil durch einen weiten Blick geprägt ist. Ferner prägen lockere Gehölzbestände das Landschaftsbild mit vielfach kleinflächigen und unregelmäßigen Parzellenzuschnitten. Zum Teil treten eine artenreiche Grabenvegetation, Röhrichte, Hochstaudenfluren und Feuchtwiesenfragmente in Erscheinung. Der Übergang von Geestrücken in die Niederungen ist hier deutlich sichtbar.

In Karte 9 - Vielfalt, Eigenart und Schönheit (wichtige Bereiche) wird für das Plangebiet und seine Umgebung eine besonders ausgeprägte Geländemorphologie angegeben.

Die mittlere Grundwasserneubildungsrate wird mit >300-400 mm/a als sehr hoch angegeben (Karte 12 - Grundwasser).

Karte 13 (Grundwasser) kennzeichnet das Plangebiet und seine Umgebung als ein Bereich mit geringem Schutzpotenzial.

Gemäß den Darstellungen in Karte 16 – Entwicklungsziele und Maßnahmen gehören die Flächen südlich des Nethener Weges zu einem Gebiet zur Erhaltung der reliefbedingten Eigenart.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine Hinweise gegeben.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

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

Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens

Gemäß § 15 Abs. 5 BNatSchG darf ein Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landespflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Die dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft können über die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Die naturschutzfachlichen Belange gehen den anderen Belangen nicht im Rang vor. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung daher um einen zulässigen Eingriff gemäß § 15 BNatSchG, so dass der § 44 (5) BNatSchG bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung Anwendung finden kann.

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

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 B verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B wird die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ermöglicht. Es werden dadurch vorwiegend eine Waldfläche überplant. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,4 ha.

Für die allgemeinen Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 festgelegt worden. Eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO ist jeweils bis zu 30 % zulässig, so dass von einer Versiegelungsrate von 39 % bzw. 52 % ausgegangen werden kann. Dadurch wird eine maximale Bodenversiegelung von insgesamt ca. 0,82 ha bauleitplanerisch ermöglicht.

Für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird eine Versiegelung von 80% angesetzt, wodurch eine Neuversiegelung von ca. 2.365 m² erfolgt. Für den festgesetzten Fuß- und Radweg wird von einer Versiegelungsrate von 100 % ausgegangen. Dadurch wird eine Versiegelung von ca. 135 m² ermöglicht.

Ferner wird durch die vorliegende Planung eine Wallhecke (Baum-Strauch-Wallhecke) auf einer Länge von insgesamt 168 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekt festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist aber dauerhaft zu erhalten. Für die Anlage eines Fuß- und Radweges wird diese Wallhecke in einer Breite von 4 m durchbrochen. Dieser überplante Wallheckenabschnitt ist im Verhältnis von 1:2 zu kompensieren. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 172 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen.

Zwei landschaftsbildprägende Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Ferner wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B bzw. durch die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete in vorhandene Waldbestände (ca. 1,3 ha) gemäß § 2 (3) NWaldLG eingegriffen und nach § 8 NWaldLG Wald in eine Fläche mit anderer Nutzungsart umgewandelt. Die Umwandlung bedarf im Fall der Bauleitplanung keiner separaten Genehmigung der Waldbehörde, da diese Regelung der Nutzungsänderung im Rahmen eines Bebauungsplanes abgearbeitet wird (§ 8 (2) Nr. 3 NWaldLG). Die Waldflächen werden planungsrechtlich freigeräumt und extern verlagert. Hierfür liegen auch schon zwei von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellte Waldgutachten gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG RdErl.d.ML.v. 2.1.2013 – 406-64002-136 vor. Insgesamt weisen die im Plangebiet befindlichen Waldflächen eine Größe von ca. 1,3 ha auf. Bei einem Kompensationsverhältnis von 1,0 bis 1,2 ist ein Ausgleich von 1,3 bis 1,56 ha zu erbringen. Über die separate Beregelung der Kompensationsflächen wird die eigentliche Eingriffsbilanzierung auf den dann planungsrechtlich freigeräumten Flächen, die mit der Wertstufe einer geringwertigen landwirtschaftlichen Fläche (Wertstufe 1) bewertet werden, berechnet.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

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

Für den Menschen stellt der größte Teil des Untersuchungsgebietes eine Waldfläche dar. Von allen Seiten grenzt Wohnbebauung an. Aufgrund fehlender Wege im bestehenden Wald weist das Plangebiet keinen hohen Erholungswert auf.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Bewertung

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn BAB 29 und dem Nethener Weg liegt, die aufgrund ihrer Immissionen zu Konflikten mit der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung führen können, wurde 2015 eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, durch das Büro itap, Oldenburg erstellt. Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden in Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) während der Tag- und Nachtzeit überschritten. Zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109, Tabelle 8 verbindlich festgesetzt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird so abschließend Rechnung getragen (vgl. hierzu ausführlich in der Begründung).

Unter Berücksichtigung o. g. Maßnahmen kann insgesamt von **keinen erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Mensch ausgegangen werden.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Die Erfassung von Biotopen, ihrer Ausprägung und ihres Verbundes liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen beruht auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der Pflanzen beruht auf der Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004).

Die Begutachtung des Plangebiets erfolgte im Oktober 2016. Es wurde sowohl die Biotoptypen im eigentlichen Plangebiet, als auch direkt daran angrenzende Flächen erfasst.

Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Nethener Wegs in Hahn-Lehmden, in der Gemeinde Rastede. Bei der Untersuchung wurden Biotoptypen der folgenden Gruppen (nach DRACHENFELS 2016) festgestellt:

- Wälder,
- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Binnengewässer,
- Grünland,
- Stauden- und Ruderalfluren,
- Grünanlagen und
- Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen.

Beschreibung der Biotoptypen

Wälder

Im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich ein ungenutztes Waldstück in dem fast ausschließlich Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) vorkommen. Diese haben Stammdurchmesser zwischen 0,2 und 0,5 m. Die Strauchschicht ist dicht von Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) bewachsen. Zusätzlich wachsen einige Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) in der Fläche. Da in der angrenzenden ehemaligen Baumschulfläche hochgewachsene und in Reihe gepflanzte Exemplare der Art stehen, ist davon auszugehen dass es sich im Waldstück um Nachkommen dieser Kulturformen handelt. Diese fallen nicht unter den gesetzlichen Artenschutz. Insgesamt wurde das Waldstück als Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WPS) eingestuft.

Im östlichsten Flurstück des Plangebiets befand sich früher vermutlich eine Baumschule. Mittlerweile sind die in Reihe gepflanzten Gehölze so stark gewachsen, dass die Fläche deutlichen Forstcharakter hat. Die gepflanzten Bäume haben Stammdurchmesser zwischen 0,2 und 0,5 m. Es handelt sich um Fichten (*Picea abies*) und Ziergehölze wie fremdländische Koniferen und die Stechpalme. Dazwischen haben sich spontane Bestände des Berg-Ahorns (*Acer pseudoplatanus*), der Zitter-Pappel (*Populus tremula*), der Schwarz-Erlen und der Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*) entwickelt. Diese haben Stammdicken bis maximal 0,1 m. Ein lichter Teilbereich wird fast ausschließlich von Brombeeren eingenommen. Die Fläche wurde als Sonstiger Nadelforst (WZ) mit Sonstigem Pionier- und Sukzessionswald (WP) und Rubus-/Lianengestrüpp (BRR) eingestuft. Die verschiedenen Biotoptypen sind kleinräumig miteinander verzahnt, so dass eine separate Darstellung nicht möglich ist.



Abbildung 1: Erlen-Wald im Zentrum des Plangebiets. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.



Abbildung 2: Bereich der ehemaligen Baumschule mit in Reihe gepflanzten Nadelgehölzen und spontanem Aufwuchs des Berg-Ahorns. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.

Gebüsche und Gehölzbestände

Der nördliche Teil von Flurstück 217 wächst von den Rändern her mit Brombeeren und Brennnesseln (*Urtica dioica*) zu. An der Ostseite wurde der Biotoptyp Rubus-/Lianengestrüpp (BRR) vergeben, da hier Reinbestände der Brombeere vorherrschen. An der Westseite wurden zwei Biotoptypen vergeben. Rubus-/Lianengestrüpp und Artenarmen Brennnesselflur (UHB). Hier kommen Dominanzbestände der Brombeere und der Brennnessel im kleinräumigen Wechsel vor.

An der Ostgrenze des Plangebiets verläuft eine Wallhecke. Diese ist von Stiel-Eichen mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 und 0,8 m und Sträuchern wie der neophytischen Späten Traubenkirsche, der Brombeere und Ziergehölzen wie Forsythie (*Forsythia × intermedia*) und Rhododendron (*Rhododendron* spp.) bewachsen. Der Wall hat eine Breite von etwa 3 m und eine Höhe von 1,5 m. Die Wallhecke wurde als Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) eingestuft, sie fällt unter den gesetzlichen Schutz nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG.



Abbildung 3: Wallhecke an der Ostseite des Plangebiets. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.

Im Plangebiet wurden mehrere Einzelbäume (HBE) erfasst. Im nördlichen unbewaldeten Teil von Flurstück 217 wurden Stiel-Eichen (*Quercus robur*) eine neophytische Späte Traubenkirsche und ein Obstbaum mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,5 m festgestellt. Am Südenende desselben Flurstücks wurden mehrere Bäume erfasst, die nicht dem Forst- bzw. Pionierwald zugeordnet werden sollten und deshalb individuell erfasst wurden. Es handelt sich um eine Stiel-Eiche und ein- bis mehrtriebige Berg-Ahorne mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,4 m.

Im Norden von Flurstück 217 wurden zwei Einzelsträucher (BE) festgestellt. Es handelt sich dabei um eine Späte Traubenkirsche und um eine strauchförmige Stiel-Eiche.

Binnengewässer

An der nordöstlichen Seite des Plangebiets verläuft neben der beschriebenen Wallhecke abschnittsweise ein trockenfallender Graben. Dieser wurde als unbeständiger, zeitweise trockenfallender Nährstoffreicher Graben (FGRu) eingestuft. Der Graben ist durch seine starke Schattierung sehr vegetationsarm. Vorkommende Arten sind beispielsweise Große Brennnessel, Brombeere und Schöllkraut (*Chelidonium majus*).

Stauden- und Ruderalfluren

Flurstück 218/24 im Westen des Plangebiets liegt brach, wahrscheinlich handelt es sich um eine ehemalige Grünlandfläche. Zum einen dominieren hier Grünlandarten wie Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), zum anderen kommen auch Brache- und Störzeiger wie Wiesen-Ampfer (*Rumex x pratensis*), Brombeere, Rasen-Schmieie (*Deschampsia cespitosa*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) vor. Die Fläche wurde als Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) eingestuft.

Vergleichbar damit ist der zentrale Bereich im Norden von Flurstück 217. Während die Ränder von Brombeeren und Brennnessel bewachsen sind, dominieren in der Mitte noch Grünland- und Ruderalarten, sowie Brache- und Feuchtezeiger. Die Fläche wird vor allem von Kriechender Quecke (*Elymus repens*) eingenommen, einer nährstoffzeigenden und halbruderalen Art. Vertreter des Grünlands sind Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) und Weiches Honiggras (*Holcus mollis*). Da die brachezeigenden Arten auch Feuchtezeiger sind, beispielsweise die Rasen-Schmieie (*Deschampsia cespitosa*) oder die Flatter-Binse (*Juncus effusus*), und dieser Bereich des Flurstücks nach dem NIBIS-Kartenserver auf Erd-Niedermoor verläuft, wurde hierfür der Biotoptyp Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) vergeben.



Abbildung 4: Blick von Norden auf Flurstück 217 mit Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte. Foto: Oktober 2016, Stutzmann.

Im südlichen Plangebiet verläuft zwischen dem nordwestlich anschließenden Pionier- und Sukzessionswald und zwei Wohngrundstücken im Südwesten eine Brachfläche, die größtenteils von Brennesseln bewachsen ist. Insbesondere in den Randbereichen kommen zusätzlich junge Gehölze wie Schwarz-Erle, Weiden (*Salix* spp.) und Stiel-Eichen vor. Auch Brombeeren tragen zu einer zunehmenden Verbuschung bei. Die Fläche wurde als Artenarme Brennesselflur (UHB) mit dem Nebencode Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS) eingestuft.

Grünanlagen

Die zahlreichen Wohngrundstücke rund um das Plangebiet werden von Neuzeitlichen Ziegärten (PHZ) eingenommen. Neben Rasenflächen kommen hier Zierhecken und Ziersträucher vor. Standortgerechte Gehölze fehlen weitestgehend.

Im südlichen Plangebiet befindet sich ein Flurstück das insbesondere im Norden dicht mit Gehölzen bestanden ist. Ganz im Norden des Grundstücks befinden sich eine verlassene Gartenlaube und ein trockengefallener Gartenteich, im zentralen Bereich ein altes Gewächshaus. Das Flurstück beherbergt Koniferen und Obstbäume aus der Zeit seiner Nutzung sowie spontan gewachsene Bäume wie Zitter-Pappeln und Berg-Ahorn. Die meisten Bäume haben Stammdurchmesser unter 0,3 m. Sie wurden dem Biotoptyp Hausgarten mit Großbäumen (PHG) zugeordnet. Eine Stiel-Eiche wurde wegen ihres Stammdurchmessers von 0,5 m separat als Einzelbaum (HBE) erfasst.

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

Der Nethener Weg südöstlich des Plangebiets ist eine asphaltierte Straße (OVS). Weitere Wege und Straßen führen auf das Plangebiet zu und enden an seinen Rändern. Im Bereich der Grünlandbrache und des verwilderten Gartens handelt es sich um asphaltierte Straßen.

Vom Nethener Weg aus verläuft parallel zur Wallhecke ein teilweise geschotterter, teilweise von Gras bewachsener Weg, der etwa auf halbem Weg in Richtung Nordosten ins Wohngebiet abbiegt und von da an gepflastert ist (OVW).

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

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

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß des Anhanges IV der FFH-Richtlinie traten nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich, da keine Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

Bewertung

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

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

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

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

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

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald* [WPS]	4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Sonstiger Nadelforst/Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald/Rubus-/Lianengestrüpp* [WZ/WP/BRR]	2-4	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Rubus-/Lianengestrüpp [BRR]	3	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelbäume [HBE]	3	Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Einzelsträucher [BE]	3	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte [UHF]	3	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM]	3	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Artenarme Brennesselflur / Sonst. naturnahes Sukzessionsgebüsch [UHB/BRS]	3	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baumreihe [HBA]	2	junge Gehölzbestände aus einheimischen Arten mit Biotop- und Vernetzungsfunktion
Einzelstrauch [BE]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Hausgarten mit Großbäumen [PHG]	2	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Neuzeitlicher Hausgarten, Straßenbegleitgrün [PHZ, GR]	1	mäßige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Vollständig versiegelte Fläche (Gebäude, Nebenanlagen) [X]	0	keine Biotopfunktion

* Für die den Waldbereichen zuzuordnenden Biotoptypen erfolgt eine separate Ersatzaufwertung. Die Flächen werden als planungsrechtlich freigeräumte Flächen und nicht mit ihrer ursprünglichen Wertstufe berücksichtigt.

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

Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste Wallhecke und deren Bewertung.

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Baum-Strauch-Wallhecke [HWM]	4	Hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von zum Großteil von unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Waldflächen, Wallhecken, Einzelbäumen etc.) sowie Ruderalstrukturen als auch Hausgärten eingenommen wird. Der Planungsraum weist größtenteils eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf.

Aufgrund der Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensräumen für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **erheblich** zu bewerten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 104B wurde vom Büro für Biologie und Umweltplanung im Zeitraum von April bis Juni 2015 eine Bruvogelkartierung durchgeführt. Diese Ergebnisse wurden von der Gemeinde Rastede zur Verfügung gestellt und können für dieses Bauleitplanverfahren herangezogen werden. Das Gutachten findet sich im Anhang zum Umweltbericht. Im Folgenden werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Die Bestandserhebung der Brutvögel erfolgte von April bis Ende Juni 2015. Es wurden in diesem Zeitraum insgesamt acht Begehungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Insgesamt wurden im Plangebiet 18 Brutvogelarten mit Brutverdacht oder Brutnachweis festgestellt. Keine der erfassten Arten (bis auf den Star) wird auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten in Niedersachsen und Deutschland geführt oder ist nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Nach den neuen Roten Listen der Brutvögel in Deutschland und Niedersachsen gilt der Star als gefährdet (Rote Liste 3). Dieser konnte im Plangebiet mit zwei Brutpaaren (Brutverdacht) nachgewiesen werden. Für die Avifauna weist das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung auf.

Aufgrund der zahlreich vorhandenen Gehölzstrukturen wurde Anfang Juli 2016 eine Begehung hinsichtlich vorkommender fledermausrelevanter Strukturen durchgeführt. Hierbei konnte festgestellt werden, dass weite Bereiche des Plangebietes uninteressant für Fledermäuse sind. Die Bäume stehen zu dicht um als Jagdgebiet genutzt zu werden und sind zu jung für Baumquartiere. Allerdings stehen auf der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Wallhecke einige ältere Eichen, die potenziell Höhlen und demzufolge Balzquartiere beherbergen könnten. Diese Wallhecke mit den bestehenden Eichen wird allerdings erhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Insgesamt betrachtet werden durch die Umsetzung des Planvorhabens für das Schutzgut Tiere in Bezug auf die Brutvögel erhebliche Beeinträchtigungen verursacht. Für die Artengruppe Fledermäuse werden aufgrund des Erhalts älterer Eichen keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen im Wesentlichen vor, vorhandene Strukturen wie Waldbestand und Ruderalstrukturen zu überplanen. Diese Strukturen stellen für verschiedene Tierarten, vor allem für Vögel und Fledermäuse, potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten dar. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Tierarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Säugetiere:

Wie oben bereits beschrieben wurde, werden die für Fledermäuse möglicherweise relevanten Altbaumbestände erhalten. Auch das im Plangebiet bestehende Gebäude könnte von Fledermäusen weiterhin genutzt werden, da kein Abriss geplant ist.

Es handelt sich bei dem Plangebiet nicht um ein bekanntes Fledermausgebiet, d. h. eine starke Frequentierung oder Ballung von Individuen ist auszuschließen. Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind ebenfalls keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Die **Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG** können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und **sind daher nicht einschlägig**.

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

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

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da

die Bautätigkeit in der Regel auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von dem im Untersuchungsraum vorgesehenen Bau von Gebäuden ist - auch wenn diese im Bereich der Zufahrten mit Lampen ausgestattet und nachts permanent beleuchtet würden - nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Grundsätzlich sollte jedoch zur Vermeidung nachteiliger Störungen von vornherein auf eine die Norm überschreitende nächtliche Beleuchtung der Grundstücke verzichtet werden. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Bebauungsplanbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen. **Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.**

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Plangebiet sind verschiedene europäische Vogelarten vorhanden, die ebenfalls hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

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

Aufgrund der umliegenden Strukturen (Hausgärten, umgebende befestigte Flächen und größtenteils jungen Gehölzbeständen) sind die nachgewiesenen Arten im Plangebiet vorwiegend sogenannte Allerweltsarten. Sämtliche vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es keine permanenten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet gibt. Aufgrund der vorgesehenen Überplanung von Gehölzen ist es angezeigt, dass die Gehölze in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Weiterhin sollte die Baufeldfreimachung generell außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden, um vorhandene Nester außerhalb von Gehölzen nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Für den gefährdeten bzw. im Rückgang befindlichen, vorwiegend auf Bruthöhlen angewiesenen Star ist das Schädigungsverbot gegeben. Ein Verbotstatbestand kann unter Berücksichtigung des § 44 (5) BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben kann. Um daher einen dauerhaften Fortbestand dieser Art im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)¹ erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wurden insgesamt zwei Brutpaare festgestellt, so dass (im Verhältnis Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:2) insgesamt vier Nistkästen anzubringen sind.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundene Mortalität auszuschließen ist.

¹ continuous ecological functionality-measures

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der genannten Kompensationsmaßnahme **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

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

Während der Bauarbeiten können akustische und visuelle Störreize durch Baumaschinen und -fahrzeuge sowie durch die Bauarbeiter selbst ausgelöst werden, die eine Scheuchwirkung auf einzelne Vogelarten ausüben können. Im Falle einer erheblichen Störung ist mit der Aufgabe von Brutplätzen zu rechnen, sofern die betroffenen Arten empfindlich auf Störreize reagieren. Eine temporäre Verdrängung störungsempfindlicher Arten im Nahbereich der Eingriffsflächen durch baubedingte Lärmimmissionen und optische Reize ist jedoch während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit auszuschließen, da die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zu beginnen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach der Beendigung der baubedingten Störungen die ggf. aufgegebenen Brutstandorte in der nächsten Brutsaison wieder besiedelt werden bzw. gemieden werden, falls die Bauarbeiten bis in die nächste Brutperiode andauern.

Anlage- und betriebsbedingt sind Lärmimmissionen ebenfalls nicht auszuschließen. Reaktionen von Tieren gegenüber Lärm können sehr unterschiedlich ausfallen. Da es sich hinsichtlich der geplanten baulichen Nutzung um regelmäßig wiederkehrenden Lärm handelt, wird vermutlich ein Gewöhnungseffekt bei den Vögeln eintreten. Durch Gewöhnung löst Lärm oftmals keinerlei Fluchtreaktionen bei Vögeln mehr aus. So gelangen viele Vögel selbst in Stadtzentren und Industriegebieten oder entlang viel befahrener Autostraßen und Eisenbahnlinien erfolgreich zur Fortpflanzung (vgl. BEZZEL 1982, GARNIEL et al. 2007). Erfahrungen mit der Vergrämung von Vögeln zeigen, dass prinzipiell jedes Geräusch bei häufiger Anwendung wirkungslos werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen der Avifauna sind somit nicht zu erwarten, zumal die dort heute vorkommenden Arten zu den lärmunempfindlichen Spezies gehören.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da sich bei einer Störsituation durch Lärm die betreffende Vogelart entfernen könnte. Es handelt sich des Weiteren bei dem Plangebiet nicht um einen bekannten Mauserplatz, so dass auch hier eine erhebliche Störung auszuschließen ist.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Arten, die während des Winters innerhalb des Planungsgebietes vorkommen, könnten durch Verkehrslärm und / oder visuelle Effekte in dieser Zeit aufgescheucht werden. Damit diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, müsste dieses Individuum direkt oder indirekt durch das Aufscheuchen zu Tode kommen bzw. so geschwächt werden, dass es sich in der Folgezeit nicht mehr reproduzieren kann. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen. Vögel sind in der Regel an Straßen- und Nutzungslärm gewöhnt und halten zu Störquellen artspezifische Individualdistanzen ein, so dass es zu keinen ungewöhnlichen Scheucheffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich keinen bekannten Rastplatz darstellt.

Erhebliche Störungen sind aufgrund der oben genannten Gründe nicht wahrscheinlich. **Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht einschlägig.**

Fazit:

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

3.1.4 Biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei sind u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Auf Basis der Ziele des Übereinkommens der Biologischen Vielfalt (Rio-Konvention von 1992) sind folgende Aspekte im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes zu prüfen:

- Artenvielfalt und
- Ökosystemschutz.

Allgemeines

Das Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD) wurde auf der Konferenz der Vereinten Nationen zu Umwelt und Entwicklung (UNCED) im Jahr 1992 in Rio de Janeiro ausgehandelt. Das Vertragswerk, auch Konvention zur biologischen Vielfalt genannt, beinhaltet die Zustimmung von damals 187 Staaten zu folgenden drei übergeordneten Zielen:

- die Erhaltung biologischer Vielfalt,
- eine nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile sowie
- die gerechte Aufteilung der Vorteile aus der Nutzung genetischer Ressourcen.

Das Übereinkommen trat am 29.12.1993 völkerrechtlich in Kraft. Deutschland ist dabei seit 1994 Vertragspartei. Der Begriff "biologische Vielfalt" im Sinne des Übereinkommens umfasst drei verschiedene Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystemen,
- die Artenvielfalt und
- die genetische Vielfalt innerhalb von Arten.

Im Konventionstext ist dabei der Begriff „biologische Vielfalt“ wie folgt definiert:

„Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meer- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme.“

In der Rio-Konvention verpflichten sich die Vertragsparteien zur Erhaltung aller Bestandteile der biologischen Vielfalt, der aus ethischen und moralischen Gründen ein Eigenwert zuerkannt wird. Die biologische Vielfalt ermöglicht es den auf der Erde vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften in ihrem Fortbestand bei sich wandelnden Umweltbedingungen zu sichern. Dabei ist eine entsprechende Vielfältigkeit von Vorteil, da dann innerhalb dieser Bandbreite Organismen vorkommen, die mit geänderten äußeren Einflüssen besser zurecht kommen und so das Überleben der Population sichern können. Die biologische Vielfalt stellt damit das Überleben einzelner Arten si-

cher. Um das Überleben einzelner Arten zu sichern ist ein Ökosystemschutz unabdingbar. Nur durch den Schutz der entsprechenden spezifischen Ökosysteme ist eine nachhaltige Sicherung der biologischen Vielfalt möglich.

Biologische Vielfalt im Rahmen des Umweltberichtes

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet sowie gefährdete Arten und die verschiedenen Lebensraumtypen gezeigt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung der Wohnbebauung erwartet.

Eine Verringerung der Artenvielfalt wird durch den weitest gehenden Erhalt der bestehenden Populationen sowie die Kompensation der prognostizierten erheblichen negativen Umweltauswirkungen vermieden, wobei einzelne Exemplare verschiedener Arten im Rahmen bau-, betriebs- und anlagebedingter Auswirkungen für den Genpool verloren gehen können. Die Auswirkungen können dennoch als nicht erheblich betrachtet werden, da stabile sich reproduzierende Populationen im Sinne der biologischen Vielfalt erhalten bleiben.

Die geplante Realisierung des Wohngebietes ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgut Boden

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

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2016) überwiegend von Podsol eingenommen. Im Norden bzw. Nordwesten ragt Erd-Niedermoor hinein.

Suchräume für schutzwürdige Böden und sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

Bewertung

Insgesamt wird der Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen als „Boden von allgemeiner Bedeutung“ eingestuft.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 1,02 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Trotz der bereits teilweise vorhandenen anthropogenen Überformung des Bodens durch Entwässerung und landwirtschaftliche Nutzung ist die Überbauung dieses Bodens als eine **erhebliche Beeinträchtigung** zu bewerten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

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

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Entlang der Wallhecke außerhalb des Geltungsbereiches verläuft abschnittsweise ein trockengefallener Graben.

Die Regenwasserkanalisation für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 B kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 78 angeschlossen werden. Die Abflüsse werden über das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) „Ostermoor“ gedrosselt an den Hahner Graben abgegeben. Das Regenrückhaltebecken wurde auf den Anschluss der Erschließungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 78 und des Bebauungsplangebietes Nr. 104 A und Nr. 104 B ausgelegt. Die Bemessung des Beckens erfolgte im November 2004. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 wurde das RRB im Juli 2014 erneut hydraulisch geprüft. Das Becken ist mit dem Anschluss des Neubaugebietes (Bebauungsplan Nr. 104 B) hydraulisch ausgelastet.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet und der Umgebung zwischen 51 und 250 mm/a.

Das Schutzz Potenzial des Grundwassers liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im geringen Bereich.

Bewertung

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch

um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung. Aufgrund fehlender Oberflächengewässer werden keine Umweltauswirkungen erwartet.

Das Planvorhaben wird voraussichtlich **weniger erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser – Grundwasser - in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Diese resultieren aus der verhältnismäßig geringfügigen Neuversiegelung von Flächen durch die vorbereitete Überbauung. Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen künftig nicht mehr möglich.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a.

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lüfterneuerung oder Temperatúrausgleich zu sorgen.

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

Bewertung

Das Kleinklima im Planbereich ist durch den bestehenden Wald, die Ortsrandlage und die umliegenden Wohngebiete gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und Siedlungsbereiche sind durch die Umsetzung des Planvorhabens **weniger erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten. Insgesamt ist der vorgesehene Anteil im Plangebiet an Grün- und Freiflächen noch relativ hoch, da bis zu rd. 50 % der Bauflächen versiegelt werden dürfen.

In dem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, wie z. B. der Erhalt der Wallhecke und der Erhalt von Einzelbäumen sowie Neuanpflanzungen von Laub- und Obstbäumen auf den Grundstücken, die den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich insbesondere durch die umliegenden Siedlungsstrukturen bemerkbar macht. Gleichwohl das eigentliche Plangebiet von einer relativ jungen Erlenaufforstung und weiteren Gehölzstrukturen eingenommen wird.

Bewertung

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu deutlich wahrnehmbaren Veränderungen der bisherigen überwiegend mit Gehölzstrukturen bestandenen Fläche. Trotz der vorhandenen Vorbelastungen kann von **erheblichen Umweltauswirkungen** ausgegangen werden.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Die an der nordöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wallhecke, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellt, ist als bedeutendes Kulturgut zu betrachten. Die Wallhecke wird fast vollständig erhalten und als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft gesichert. Allerdings wird diese Wallhecke für die Anlage eines Fuß- und Radweges in einer Breite von 4 m durchbrochen. Eine entsprechende notwendige Ersatzmaßnahme erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland.

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

Bewertung

Der **Wallheckendurchbruch** stellt eine **erhebliche Beeinträchtigung** dar. Eine entsprechend notwendige Ersatzmaßnahme erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland. Aufgrund fehlender sonstiger Kultur- und Sachgüter sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden

(Köppel et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 B kommt es zu einem Verlust von Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso werden für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere – Brutvögel, Landschaft und Kultur- und Sachgüter (Wallheckendurchbruch) erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung der geplanten Nutzungsänderungen auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasser) als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

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

Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- keine bzw. geringe Erholungsfunktion - Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen - Keine erheblichen Auswirkungen	-
Pflanzen	Erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust der Biotopstrukturen	••
Tiere – Fledermäuse	keine Beeinträchtigung	-
Tiere – Brutvögel	- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Wallhecke - Verlust von Teillebensräumen (Bruthabitate)	••
Biologische Vielfalt	Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	geringe Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung	•
Klima / Luft	- geringe Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten - keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität	•
Landschaft	merkbar Veränderungen des Ort-/ Landschaftsbildes durch Überplanung eines Waldareals	••
Kultur und Sachgüter	- Überplanung eines Wallheckenabschnittes - Größtmöglicher Erhalt einer Wallhecke	••
Wechselwirkungen	keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-

•• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 104B wird eine städtebauliche Erweiterung der örtlich bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen erfolgen. Die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Wallhecke bleibt fast vollständig erhalten und sorgt für eine gewisse Eingrünung.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Nethener Weg. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung einer Planstraße gesichert.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandene Waldfläche und die Ruderalstrukturen würden weiterhin in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

4.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

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

Das geplante Vorhaben wird unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z. B. Schallschutz) und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden vollständigheitshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

4.1 Vermeidung / Minimierung

4.1.1 Schutzgut Mensch

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verringern, werden folgende Maßnahme zur Vermeidung festgesetzt bzw. sind als örtliche Bauvorschriften in der Planzeichnung enthalten:

- Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Bundesautobahn 29 (Oldenburg-Wilhelmshaven) und dem Nethener Weg ausgehenden Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Nr. 104 B Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gem. § 7b NBauO sowie für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
- Für Dacheindeckungen sind glasierte und sonstige reflektierende Materialien nicht zulässig.
- Gemäß § 56 (1) Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig.

4.1.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Zum Schutz der Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
 - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
 - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
 - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
 - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
 - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
 - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
 - die Rinde verletzt wird.
 - die Blattmasse stark verringert wird.

4.1.3 Schutzgut Tiere

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen.
- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln durchzuführen, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

4.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

4.1.5 Schutzgut Boden

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und sind zu berücksichtigen:

- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

4.1.6 Schutzgut Wasser

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und sind zu berücksichtigen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und, sofern möglich, zu versickern.

4.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erreicht werden.

4.1.8 Schutzgut Landschaft

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt:

- Entsprechend den örtlichen Gebäudehöhen wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,00$ m und die Traufhöhe von $TH \leq 4,00$ m festgesetzt.

4.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt:

- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Wallhecke

4.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation

4.2.1 Bilanzierung Biotoptypen

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

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

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

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

Tabelle 4: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
HWM*	297	4	(1.188)	HWM*	290	4	(1.160)
HBE**	140	3	420	HBE* ²	40	3	120
BRR	810	3	2.430	HBE* ³	280	2	560
BRR/UHB	785	3	2.355	PH* ⁴	12.285	1	12.285
BE**	20	3	60	GR* ⁵	615	1	615
UHF	1.918	3	5.754	X* ⁶	8.195	0	0
UHM	2.490	3	7.470	X* ⁷	2.460	0	0
UHB/BRS	1.670	3	5.010				
HBA	25	2	50				
PHG	1.180	2	2.360				
PHZ	945	1	945				
A* ¹	13.240	1	13.240				
X	485	0	0				
Flächenwert Ist-Zustand			40.094	Flächenwert Planungs-Zustand			13.580

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

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

*¹ Planungsrechtlich freigeräumte Fläche (vormals Waldfläche).

*² Festgesetzte zu erhaltende Einzelbäume (2 Stück).

*³ Neu anzupflanzende standortgerechte Laub- oder Obstbäume auf den geplanten Baugrundstücken (28 Stück).

*⁴ Die unversiegelten Flächen der allgemeinen Wohngebiete werden als Hausgärten mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.

*⁵ Die übrigen Bereiche der festgesetzten Verkehrsflächen (Planstraßen, Fuß- und Radweg) werden als artenarmes Straßenbegleitgrün mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.

*⁶ Vollständig versiegelte Flächen der allgemeinen Wohngebiete (GRZ von 0,3 und 0,4 inkl. zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von 30 %).

*⁷ Vollständig versiegelte Flächen der Straßenverkehrsflächen (Planstraßen, Fuß- und Radweg). Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 80 %.

Flächenwert Planung	=	13.580
- Flächenwert Ist-Zustand	=	40.094
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 26.514 => < 0

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 26.514 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 2,6 ha bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 1,3 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Zusätzlich ist der vormals bestehende rd. 13.240 m² große Wald gem. vorliegender Waldgutachten in einem Kompensationsverhältnis von 1,0 bis 1,2 zu ersetzen. In Abstimmung mit der Gemeinde Rastede wird ein Kompensationsverhältnis von 1,1 angesetzt, so dass eine Fläche von rd. 14.565 m² wieder neu anzupflanzen sind.

Ferner wird insgesamt durch die vorliegende Planung eine Baum-Strauch-Wallhecke auf einer Länge von insgesamt ca. 168 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 172 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen.

Folgender Kompensationsansatz ist in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland bei der Wallhecke zu leisten:

- | | |
|--|-----------------------------|
| - 4 m Baum-Strauch-Wallhecke (Durchbruch) | Kompensationsverhältnis 1:2 |
| - 164 m Baum-Strauch-Wallhecke
(Verlust Wallheckenschutzstatus) | Kompensationsverhältnis 1:1 |

4.2.2 Tiere

Für die Artengruppe Fledermäuse sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens zu erwarten. Somit sind diesbezüglich keine Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Für den gefährdeten bzw. im Rückgang befindlichen, vorwiegend auf Bruthöhlen angewiesenen Star sind insgesamt vier Nistkästen an den vorhandenen und zu erhaltenen Baumbestand auf der Wallhecke anzubringen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2.3 Boden / Wasser

Auf einer Fläche von rd. 1,02 ha erfolgt die Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut Boden stellt dies einen erheblichen Eingriff dar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kann gem. dem Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (2013) zusammen zu den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Biotoptypen mit sich bringen multifunktional ebenfalls eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung von Nährstoffeinträgen oder Bodenbearbeitung mit sich bringen.

4.2.4 Landschaft

Die erheblichen Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild können über die für die übrigen Schutzgüter sowie die Waldüberplanung anzusetzende externe Kompensation abgedeckt werden, welche auch immer eine Verbesserung des Landschaftsbildes mit sich bringen.

4.2.5 Kultur und Sachgüter (Wallhecke)

Die erheblichen Beeinträchtigungen in die bestehende Wallhecke wird durch die Neuanlage einer 172 m langen Wallhecke oder alternativ über wallheckenfördernde Maßnahmen auf gleicher Länge über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert (s. o.).

4.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

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

Ausgleichsmaßnahmen

- **Einzelbaumanpflanzungen auf den geplanten Baugrundstücken (28 Stück)**

Je Baugrundstück ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei 28 Grundstücken sind somit 28 Bäume zu pflanzen. Bei einer angenommenen Fläche von 10 m² pro Baum (angenommener, durchschnittlicher Kronenbereich) ergibt sich eine Fläche für Baumpflanzungen von ca. 280 m² (28 Bäume x 10 m² pro Baum). Laubbäume sind in den Gärten sehr wichtig, denn die Durchgrünung eines Baugebietes mit Laubgehölzen erhöht seinen Wert als Lebensraum und bereichert das Ortsbild. Obstbäume sind seit jeher wichtige Gestaltungselemente im Ort. Ihre Nutzung ist heute zweitrangig geworden. Obstbäume bilden Lebensräume ganz eigener Prägung und sollten verstärkt wieder in die Gärten gebracht werden. Alte Sorten sind dabei zu bevorzugen. Auch Wildobst mit kleiner Fruchtbildung kann eine Alternative sein. Standortgerechte Bäume sollten Zierformen vorgezogen werden. Die Pflanzung der Bäume ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgende Pflanzperiode durchzuführen.

Folgende Bäume werden empfohlen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

Obstbäume: Äpfel: „Boskoop“, „Groninger Krone“, „Jacob Fischer“, „Ostfriesischer Striebling“;

Birnen: „Gute Graue“, „Köstliche von Charneau“, „Neue
Pointeau“
Kirschen: „Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche“, „Oktavia“, „Morel-
lenfeuer“, Schattenmorelle

Qualität: Hochstamm, 8 – 10 cm Stammumfang

- **Anbringen von 4 Nistkästen (Starenkasten)**

Für den gefährdeten bzw. im Rückgang befindlichen, vorwiegend auf Bruthöhlen angewiesenen Star sind insgesamt vier Nistkästen an den vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand auf der Wallhecke anzubringen.

Ersatzmaßnahmen

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von 26.514 Werteinheiten für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde verfügt über Poolflächen, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 26.514 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool umgesetzt.

Ferner wird durch die vorliegende Planung eine Wallhecke auf einer Länge von ca. 168 m überplant bzw. nicht weiter als Schutzobjekt festgesetzt. Hierfür ist gemäß Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland ein Kompensationsverhältnis von 1:1 bzw. 1:2 (bei Wallheckenüberplanung) anzusetzen. Zur Kompensation sind demnach 172 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Dies erfolgt über das Wallheckenschutzprogramm der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland. Die Gemeinde Rastede wird zu diesem Zweck mit der Naturschutzstiftung Ammerland eine vertragliche monetäre Regelung treffen, durch welche die Wallhecke über die Stiftung kompensiert werden kann.

Des Weiteren sind die Waldflächen zu ersetzen. Hierfür ist eine Fläche von rd. 14.565 m² bereitzustellen.

Ersatzaufforstung

Die Gemeinde Rastede hat die Flurstücke 493/80 und 492/80, der Flur 12 aufforsten lassen. Die Gesamtfläche umfasst 14.200 m², davon müssen 1.500 m² für eine andere Baumaßnahme als Waldersatz gelten, sodass auf diesen Flurstücken 12.700 m² als Waldersatz für den Bebauungsplan 104 B eingestellt werden. Es wurden 10.930 Laubbäume und Sträucher gepflanzt. Als Pflanzenarten sind Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Roterle, Faulbaum, Schlehe, Flatterulme, Hasel, Eberesche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Roter Hartriegel, Wildapfel und Kirsche gepflanzt worden. Die Bepflanzung wurde im Vorfeld mit der Landwirtschaftskammer / Forstamt abgestimmt. Es verbleibt ein Defizit von 1.865 m² (14.565 m² - 12.700 m²).

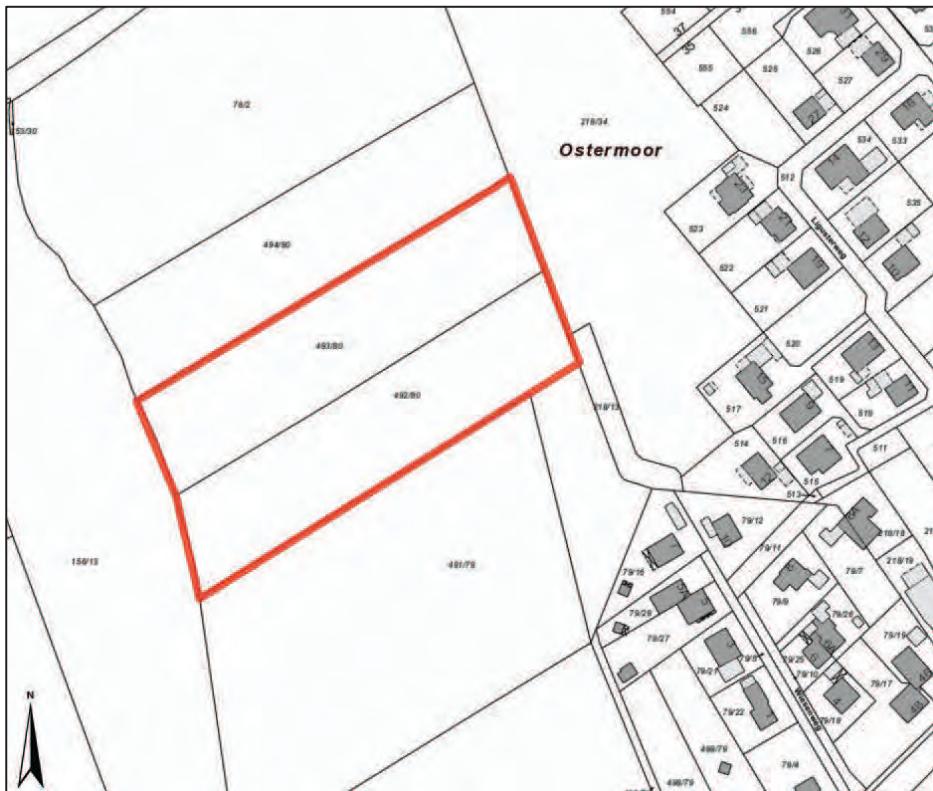


Abbildung 5: Übersicht zur Lage der Ersatzflächen (Flurstücke 493/80 und 492/80) für die Waldanpflanzung im Raum (Quelle: Gemeinde Rastede).

Darüber hinaus wurde eine Aufforstung auf dem Flurstück 209/9, der Flur 32 (östlich des Bebauungsplans 105) auf einer Fläche von 1.929 m² vorgenommen. Hier wurden 1.800 Laubbäume und Sträucher in einem Pflanzverband von ca. 2,00 x 1,00 m angepflanzt. Als Pflanzenarten sind ebenfalls Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Sommerlinde, Faulbaum, Schlehe, Flatterulme, Hasel, Eberesche, Hundsrose, Schw. Holunder, Roter Hartriegel, Wildapfel und Kirsche gepflanzt worden. Die Bepflanzung wurde im Vorfeld mit der Landwirtschaftskammer / Forstamt abgestimmt.

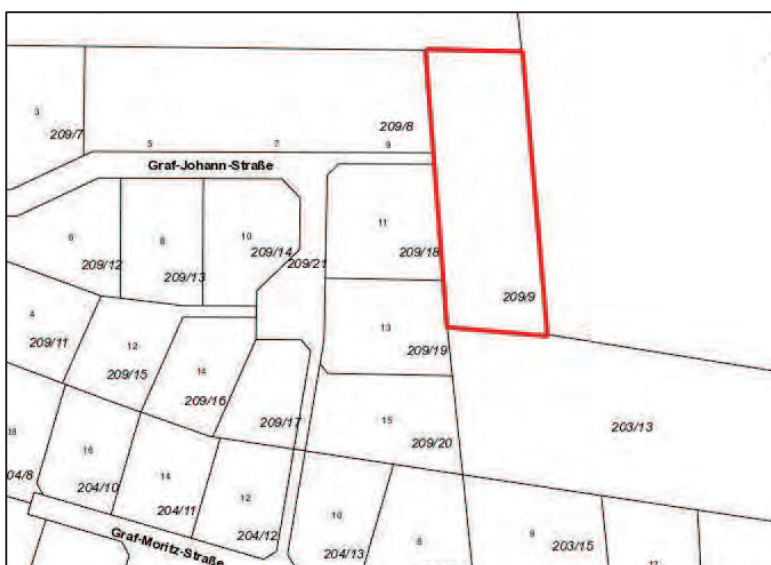


Abbildung 6: Übersicht zur Lage der Ersatzflächen (Flurstücke 209/9) für die Waldanpflanzung im Raum (Quelle: Gemeinde Rastede).

Auf diesen drei Flurstücken kann somit der Waldersatz, der sich aus dem Verhältnis 1: 1,1 ergibt, erfüllt werden. Auf dem Flurstück 209/9 verbleibt ein kleiner Flächenanteil von rd. 65 m² (1.929 m² - 1.865 m²), der für gleichartige Eingriffe weiterhin zur Verfügung steht.

Über die beschriebenen Maßnahmen und Flächen können die ermittelten Umweltauswirkungen vollständig ersetzt werden.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.4.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Weiterentwicklung des im Bereich Nethener Weg, Feldrosenweg bzw. Am Ostermoor bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Ortsteil Hahn-Lehmden durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA). Aufgrund der örtlich vorhandenen Siedlungsstrukturen und der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur eignet sich dieser Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck.

4.4.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B werden allgemeine Wohngebiete (WA) mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß (GRZ 0,3 und 0,4; ein- bis zweigeschossige) festgesetzt. Die zulässige Nutzungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Entwicklung zu. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Nethener Weg und die innere Erschließung wird über die Festsetzung von Planstraßen gesichert. Ein verbleibendes Kompensationsflächendefizit sowie die zu verlagernde Waldfläche werden extern kompensiert.

5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

5.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 104 B wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

5.1.2 Fachgutachten

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn BAB 29 Oldenburg-Wilhelmshaven) und dem Nethener Weg liegt, die aufgrund ihrer Immissionen zu Konflikten mit der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung führen können, wurde 2015 eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, durch das Büro itap, Oldenburg erstellt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Fauna wurde vom Büro für Biologie

und Umweltplanung eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Ferner wurde das Plangebiet auf fledermausrelevante Strukturen hin überprüft.

5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung bzw. wurde im Rahmen der Bestandserfassungen und Gutachten erhoben, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Rastede stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, entsprechend der anhaltend hohen Nachfragesituation nach Wohnbaulandflächen in der Ortschaft Hahn-Lehmden geeignete Flächen für eine Wohnbaunutzung vorzubereiten und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 104 B Nethener Weg / Feldrosenweg“ auf. Zur planungsrechtlichen Absicherung erfolgt im Parallelverfahren die 74. Flächennutzungsplanänderung.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von zum Teil bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung bzw. Überplanung von zum Großteil vorhandener Waldflächen. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere – Brutvögel, Boden, Landschaft und Kultur und Sachgüter (Wallhecke) sind als erheblich zu bewerten. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Wasser sind als weniger erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 B dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie entsprechende in die verbindliche Bauleitplanung eingestellten Maßnahmen auf Ersatzflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben.

7.0 QUELLENVERZEICHNIS

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

BÜRO FÜR BIOLOGIE UND UMWELTPLANUNG (2015): Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan „104B – Nethen“, Huntlosen.

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

LBEG-SERVER (2016): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

MELF (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm, vom 18.04.1989 (Bezug: Nieders. MU), Hannover.

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

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2016): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de.

Umwelt und Planungsamt (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

ANLAGEN

Plan 1:

Bestand Biotoptypen / Gefährdete und/oder besonders geschützte Pflanzenarten

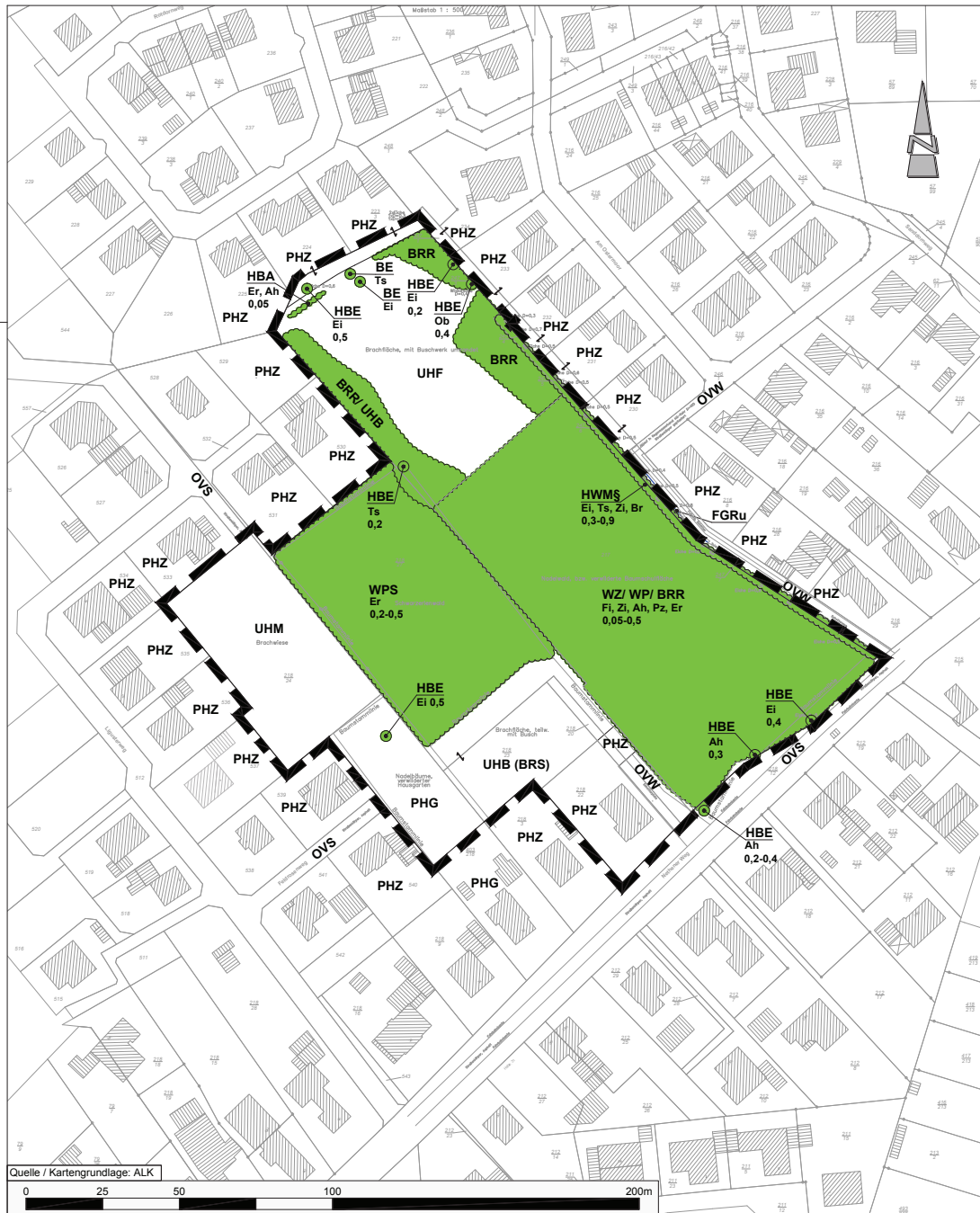
Anlage 1:

Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan Nr. 104B (Büro für Biologie und Umweltplanung)

Gemeinde Rastede

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 B "Nethener Weg / Feldrosenweg"

Bestand Biotoptypen



Quelle / Kartengrundlage: ALK

Planzeichenerklärung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B



Einzelbaum, Baumgruppe



Gehölze



geschützter Biotoptyp nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG

Biotoptypen (Stand 10/2016)

Wälder

- WP Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald
- WPS Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald
- WZ Sonstiger Nadelwald

Gebüsche und Gehölzbestände

- BRR Rubus-/Lianengestrüpp
- BRS Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
- HWMs Strauch-Baum-Wallhecke
- HBA Baumreihe
- HBE Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe
- BE Einzelstrauch

Binnengewässer

- FGR Nährstoffreicher Graben
- Zusatz: u = unbeständig

Stauden- und Ruderalfluren

- UHF Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
- UHM Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- UHB Artenarme Brennesselflur

Grünanlagen

- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- PHG Hausgarten mit Großbäumen

Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen

- OVS Straße
- OVW Weg

Abkürzungen für Gehölzarten

- | | | |
|----|--------------------|------------------------------|
| Ah | Ahorn | <i>Acer spp.</i> |
| Br | Brombeere | <i>Rubus fruticosus</i> agg. |
| Er | Schwarz-Erle | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Ei | Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Fi | Fichte | <i>Picea abies</i> |
| Ob | Obstbäume | |
| Pz | Zitterpappel | <i>Populus tremula</i> |
| Ts | Späte Traubeneiche | <i>Prunus serotina</i> |
| Zi | Ziergehölze | |

Anmerkung des Verfassers:

Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 B "Nethener Weg / Feldrosenweg"

Planart: Bestand Biotoptypen

Maßstab	Projekt: 16-2327	Datum	Unterschrift
1 : 1.000	Plan-Nr. 1	Bearbeitet:	10/2016 Stutzmann
		Gezeichnet:	10/2016 Krause
		Geprüft:	10/2016 Diekmann

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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



Stand 25.10.2016

Brutvogelkartierung

zum

Bebauungsplan "104B - Nethen"

(Gemeinde Hahn-Lehmden)



Büro für Biologie und Umweltplanung

Dipl.-Biologe Dr. Tim Roßkamp
Im Fladder 13
26197 Huntlosen
Tel. 04487/9978924



Huntlosen, 07.07.2015

1 METHODEN

1.1 Brutvögel

Für die Brutvögel wurde eine flächendeckende Revierkartierung (z.B. BIBBY et al. 1995) durchgeführt. Die Vorgehensweise entspricht den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK; Hrsg., 2005) für Untersuchungen auf kleineren Flächen mit Zielsetzungen wie Umweltverträglichkeitsstudien oder der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Auch die Hinweise dieses Methodenhandbuches zu artspezifisch relevanten Erfassungszeiträumen und Besonderheiten wurden berücksichtigt.

Die Bestandserhebung der Brutvögel erfolgte von Mitte April bis End Juni 2015. Es wurden in diesem Zeitraum insgesamt acht Begehungen des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Hierbei fanden zwei Begehungen in der Abenddämmerung bzw. in der Nacht statt.

Alle Beobachtungen wurden in "Tageskarten" (Luftbild, 1 : 2.000) notiert. Zur Auswertung wurden die Geländedaten aus den handschriftlichen Aufzeichnungen in ein Geographisches Informationssystem übernommen und artweise analysiert. Aus der räumlichen und zeitlichen Verteilung der Beobachtungen, dem Verhalten der Tiere und z.B. gleichzeitiger Registrierung mehrerer singender Männchen oder Futter tragender Altvögel wurde dann die Anzahl und Verteilung der Reviere ermittelt.

Zur Bestimmung der Statusangabe der Brutvögel wurden folgende Kriterien angewendet:

Brutzeitfeststellung

- Beobachtet zur Brutzeit in möglichem Nisthabitat
- Singendes Männchen zur Brutzeit anwesend

Brutverdacht

- Beobachtung eines Paares in typischem Nisthabitat zur Brutzeit
- Wenigstens zweimalige Beobachtung von Revierverhalten im gleichen Gebiet im Abstand von mind. 1 Woche
- Balz
- Anfliegen des wahrscheinlichen Nistplatzes
- Erregtes Verhalten oder Angstlaute von Altvögeln
- Brutfleck von Altvögeln
- Nestbau oder Nestmuldendrehen

Brutnachweis

- Ablenkungsverhalten oder Verleiten beobachtet
- Besetztes Nest oder frische Eierschalen gefunden
- Frisch geschlüpfte Junge oder Dunenjunge
- Altvögel bei An- oder Abflug vom Nestplatz oder beim Brüten beobachtet, wobei die Umstände auf eine Brut schließen lassen
- Altvögel mit Kotballen oder Futter
- Nest mit Eiern
- Nest mit Jungen

Als Brutbestand einer Art wurde die Summe der Nachweise der Kategorien „Brutverdacht“ und „Brutnachweis“ gewertet. „Brutzeitfeststellungen“ wurden von Art zu Art dann ebenfalls berücksichtigt, wenn es die Beobachtungsumstände gerechtfertigt erscheinen ließen, trotz nur einer Registrierung doch von einem Revier auszugehen. Dies war u. a. dann der Fall, wenn z.B. Gesangsregistrierungen in der Kernbrutzeit, außerhalb der Zugzeiten der Art und in geeigneten Habitaten festgestellt wurden.

2 ERGEBNISSE

- ◆ Gesamtartenanzahl in Niedersachsen: 211
- ◆ Artenanzahl im Untersuchungsgebiet: 18
- ◆ Anzahl der nachgewiesenen Revierpaare: 42
- ◆ Anzahl der gefährdeten Arten in Niedersachsen: 79
- ◆ Anzahl der gefährdeten Arten im Untersuchungsgebiet: 0
- ◆ Anzahl der nachgewiesenen Brutpaare der gefährdeten Arten: 0

Größe des Untersuchungsgebietes: 2,0 ha

Tab. 1 gibt einen Überblick über sämtliche im Untersuchungsgebiet im Jahr 2015 nachgewiesenen Brutvögel. Siehe auch Revierkarte (Karte 1)

Tab.1: Gesamtartenliste Brutvögel

Art	Gef.- Kat. D / Nds / TL West	EU- VRL	Schutz BNat SchG	Brut- nach- weis	Brut- ver- dacht	Brut- zeit- fest- stellung
Amsel (<i>Turdus merula</i>)					4	
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)					2	
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)					2	
Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>)						1
Dompfaff (<i>Pyrrhula pyrrhula</i>)					1	
Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)					2	
Gelbspötter (<i>Hippolais icterina</i>)					1	
Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>)					3	
Kleiber (<i>Sitta europaea</i>)					1	
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)					3	
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)					3	
Rabenkrähe (<i>Corvus corone</i>)				1	1	
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)					3	
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)					3	
Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)					1	
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	- / V / V				2	
Wintergoldhähnchen (<i>Regulus regulus</i>)					2	
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)				1	4	
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)					2	

Gef.-Kat. = Gefährdungskategorie für Deutschland (D), Niedersachsen und Bremen (Nds.), Rote Liste-Region Tiefland-West (TL-West) (BAUER et al. 2002, KRÜGER & OLTMANN 2007): 1 = vom Erlöschen bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste.

EU-VRL: EU-Vogelschutzrichtlinie, I = Arten Anhang II

Schutz: s = streng geschützte Art nach BNatSchG

Üblicherweise werden die Ergebnisse avifaunistischer Bestandserfassungen in Niedersachsen nach dem von BEHM & KRÜGER (2013) vorgestellten Modell bewertet. Für die Anwendung dieses Verfahrens ist allerdings eine Gebietsgröße von minimal 80 ha erforderlich. Da das Untersuchungsgebiet diese Flächenausdehnung aber bei weitem nicht erreicht, muss auf eine Bewertung nach diesem Standardverfahren verzichtet werden.

Rein verbalargumentativ lässt sich die Avizoenose des Untersuchungsgebietes wie folgt bewerten:

Plangebiet: Die Vegetation des Plangebietes lässt sich als Erlenaufforstung (ca. 20 Jahre alt) mit zum Teil dichten Brombeergebüsch im unterstand beschreiben (siehe Abb. 1). Innerhalb dieser ca. 6900 m² großen Erlenaufforstung wurden 14 Brutvogelarten mit insgesamt 22 Revierpaaren nachgewiesen. Keine der hier erfassten Brutvogelarten wird auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten (Niedersachsen / Deutschland) geführt oder ist nach dem BNatSchG als streng geschützte Art zu bewerten. Die Avizoenose des Plangebietes kann daher als typische Brutvogelgemeinschaft von strukturreichen Parks und Gärten bezeichnet werden wie sie überall in Norddeutschland anzutreffen ist.

Weiteres Untersuchungsgebiet: Nordöstlich an das Plangebiet grenzt ein Baumschul- bzw. Gärtne-reigelände, das mittlerweile stark verwildert ist. Unter einer lückigen Baumschicht hat sich eine zum Teil dichte Strauchschicht entwickelt. Auch in diesem Teilgebiet wurden keine gefährdeten Arten nachgewiesen und die Avizoenose entspricht der des Plangebietes.



Abb. 1: Blick in das Plangebiet

3 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG

Durch den geplanten Eingriff (Umsetzung der geplanten Bebauung) kommt es auf Grundlage der aktuellen Kartierung zu einer direkten Betroffenheit von insgesamt 22 Brutvogelrevieren. Da alle betroffenen 14 Arten zu den häufigen Brutvogelarten in Deutschland zählen, besteht kein Verstoß gegen den § 44 BNatSchG.

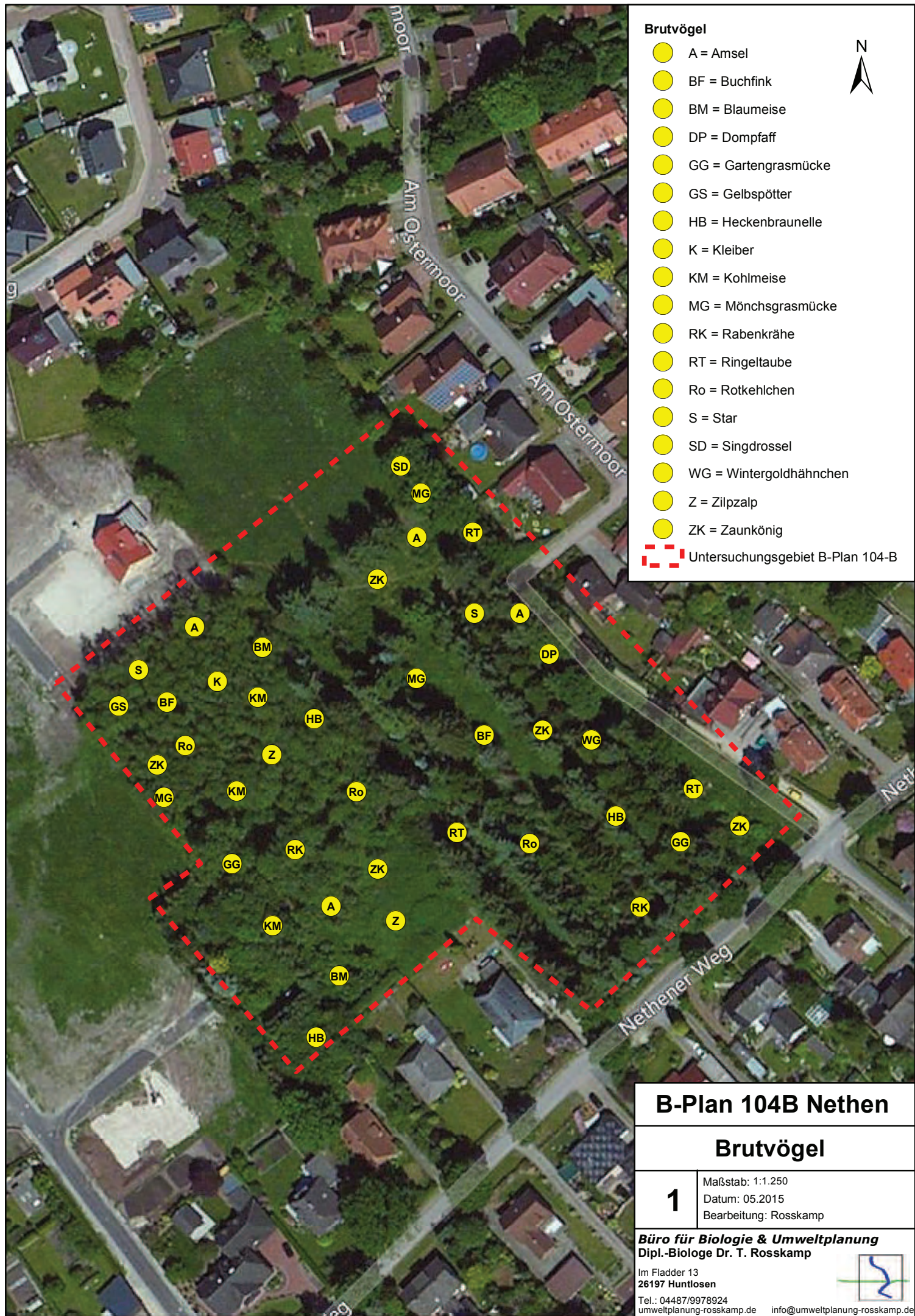
Eine erhebliche indirekte Betroffenheit der Brutvögel des weiteren Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Die Vögel sind bereits an regelmäßige Störungen durch Anwohner gewöhnt.

4 LITERATUR

- BIBBY, C. J.; BURGESS, N. D.; HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. - 1. Aufl. 1-270. Radebeul.
- SÜDBECK, P., et al. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): 159-227. Bonn.
- BEHM, K.; KRÜGER, T. (2013): Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen. - Inform. Naturschutz Nieders. 33 (2): 55-69. Hannover.

Anhang

Karte 1: Revierkarte Brutvögel



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 104B „Nethener Weg / Feldrosenweg“

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

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.07.2017



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover
2. Gascade Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
3. Avacon AG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirkststelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
5. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
6. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer
8. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
28122 Oldenburg
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stilleweg 2
30655 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Forstamt Weser-Ems
Geschäftsstelle Oldenburg
Gertrudenstraße 22
26121 Oldenburg
3. Oldenburg-Osfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
5. Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH
Am Wall 165-167
28195 Bremen

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede	
<u>Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 B „Nethener Weg/Feldrosenweg“ (teilweise parallel zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans)</u> Unter dem Aspekt der aktuell verschärften Bauland- und Wohnraumsituation im Ammerland ist diese Planung im Grundzentrum Hahn-Lehmden begrüßenswert. Das städtebauliche Erfordernis dieser Planung ist somit plausibel. Allerdings ist zur Auseinandersetzung mit dem aus § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sowie § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB resultierenden Planungsauftrag (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen) die Begründung noch um diese Rechtsgrundlagen anzureichern. Ich vermisse eine Darstellung des Flurstücks 218/20 der Flur 18, Gemarkung Rastede, das mit dieser verbindlichen Bauleitplanung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, als Wohnbaufläche sowohl im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede als auch in der im teilweise parallelen Verfahren befindlichen 74. Änderung des Flächennutzungsplans. Meine untere Naturschutzbehörde bittet zum Kompensationsnachweis um Übersendung einer aktuellen Übersicht über den Flächenpool der Gemeinde. Die Oberflächenentwässerung ist noch nachzuweisen. Hierfür ist ein Grobkonzept mit den bestehenden und den zukünftig vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen bei meiner unteren Wasserbehörde einzureichen. Aus den Unterlagen muss erkennbar sein, dass die Erschließung des Plangebietes sichergestellt wird.	Die Stellungnahme des Landkreises Ammerland wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um Aussagen zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich und als Wald genutzter Flächen ergänzt. Der Änderung wird gefolgt. Der Geltungsbereich der 74. Flächennutzungsplanänderung wird angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine aktuelle Übersicht über den Flächenpool der Gemeinde Rastede wird der unteren Naturschutzbehörde Ammerland zur Verfügung gestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist den Belangen der Wasserwirtschaft, in diesem Fall der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung, Rechnung zu tragen. Die Regenwasserkanalisation für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 B kann an die vorhandene Regenwasserkanalisation des angrenzenden Bebauungsgebietes Nr. 78 angeschlossen werden. Die Abflüsse werden über das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) „Ostermoor“ gedrosselt an den

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Im Kapitel 3.1 der Begründung - Landesraumordnungsprogramm - sollte ergänzt werden, dass die Änderung der LROP-Verordnung Ende Januar 2017 vom Kabinett beschlossen wurde. Diese ist zwar noch nicht in Kraft getreten, die Ziele und Grundsätze der LROP-Verordnung entfalten aber bereits jetzt Bindungswirkung, sodass die Erwähnung im Kapitel 3.1 nach Ansicht meiner unteren Landesplanungsbehörde geboten erscheint. Darüber hinaus sollte die Nummer dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans in diesem Kapitel korrigiert werden (104 B anstatt 104). Meine untere Bauaufsichtsbehörde regt an, einen Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen, wo die Bezugshöhen anzufordern bzw. einzusehen sind, die für den Nachweis über die Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 4 maßgeblich sind. § 9 BauGB, der durch die BauNVO ergänzt wird, gibt dem Plangeber den Katalog der zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten bindend vor. An diesen numerus clausus der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten ist der Plangeber gebunden; er hat kein "Festsetzungsfindungsrecht". Vor diesem Hintergrund rege ich an darzulegen, auf welcher Grundlage die textliche Festsetzung Nr. 11 beruht, oder einen entsprechenden Hinweis auf dem Plandokument zu erteilen. Ich empfehle, die Planzeichenerklärung um das bekannte und übliche Planzeichen "überbaubare Fläche/nicht überbaubare Fläche" zu ergänzen, um vorsorglich dem möglichen Eindruck entgegenzuwirken, dass der zeichnerisch in weiß festgesetzte Bauteppich von der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (rot mittel) ausgespart sein könnte.	Hahner Graben abgegeben. Das Regenrückhaltebecken wurde auf den Anschluss der Erschließungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 78 und des Bebauungsplangebietes Nr. 104 A und Nr. 104 B ausgelegt. Die Bemessung des Beckens erfolgte im November 2004. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 A wurde das RRB im Juli 2014 erneut hydraulisch nachgewiesen. Das Becken ist mit dem Anschluss des Neubaugebietes (Bebauungsplan Nr. 104 B) hydraulisch ausgelastet. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag wird bei der unteren Wasserbehörde eingereicht. Den Anregungen wird gefolgt. Die Änderung der LROP-Verordnung wird in der Begründung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Berichtigung. Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird in der Planzeichnung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden redaktionell überarbeitet. Den Anregungen wird gefolgt. Die Planzeichenerklärung wird redaktionell überarbeitet.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Laut Ziffer 6.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung werden Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch in grün anstatt in schwarz festgesetzt. Ich empfehle eine Überprüfung der zeichnerischen Festsetzung - wie schon in der Planzeichenerklärung angedeutet. Die erste Planzeichenerklärung unter Nr. 7 (Sonstige Planzeichen) beinhaltet eine Rechtsgrundlage auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Rechtsgrundlage auf Ebene dieser verbindlichen Bauleitplanung lautet § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB. Ich rege eine entsprechende Korrektur an. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Novellierung der DIN 4109 im Juli 2016 regt meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - an, die textliche Festsetzung Nr. 7 anzupassen, da die Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile nun nicht mehr in den Tabellen 9 und 10, sondern in der Tabelle 7 niedergeschrieben sind. Ein Hinweis auf die anzuwendende Fassung der Norm ist ratsam. Mein Gesundheitsamt regt an, auch eine Festsetzung zum Schutz von Außenwohnbereichen dahingehend zu treffen, dass Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nur an den zur Lärmquelle abgewandten Gebäude-seiten angeordnet werden dürfen, oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge Verkehrslärm abgeschirmt werden müssen (siehe diesbezüglich auch Kapitel 5 der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens vom 09.09.2015). Ich empfehle, den Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung hinsichtlich der Organzuständigkeit (Rat oder Verwaltungsausschuss?) in eigener planerischer Verantwortung zu überprüfen.	Den Anregungen wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden überarbeitet. Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B treten tagsüber Überschreitungen des Orientierungswerts von maximal 2,3 dB auf. „Da auch in Mischgebieten mit Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) nach gängiger Rechtsprechung gesunde Wohnverhältnisse tagsüber noch gewährleistet sind, können im Rahmen der Abwägung die festgestellten Überschreitungen des hier maßgeblichen Orientierungswerts von 55 dB(A) im Außenwohnbereich als hinnehmbar eingestuft werden. In der Regel werden Außenwohnbereiche auf der Südseite der Gebäude angeordnet. Dadurch wird im vorliegenden Fall ein Teil der am stärksten einwirkenden Geräusche der A 29 durch das betreffende Wohngebäude abgeschirmt. Durch diese Teilabschirmung können Pegelminderungen von bis zu 3 dB auftreten, sodass tagsüber im Außenwohnbereich eine Einhaltung des Orientierungswerts von 55 dB(A) festgestellt werden kann.“ (siehe Kapitel 5 der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens vom 09.09.2015). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden entsprechend geändert.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Auch Kapitel 8.2.1 der Begründung sollte hinsichtlich der Organzuständigkeit (Rat oder Verwaltungsausschuss?) sowie hinsichtlich der ortsüblichen Bekanntmachung (Oldenburgische Volkszeitung?) in eigener planerischer Verantwortung überprüft werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden entsprechend geändert.
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Geschäftsstelle Oldenburg Forstamt Weser-Ems Gertrudenstraße 22 26121 Oldenburg	
Gegen die Planungen in vorliegender Form bestehen keine Bedenken. Der vorhandene Waldbestand (ca. 1,30 Hektar) soll in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Gemäß den vorliegenden Waldgutachten wird die Ausgleichsfläche 1,30 bis 1,56 Hektar betragen. Für eine fachgerechte Aufforstung der Ausgleichsfläche (Standortkartierung, Holzartenwahl, Anlage der Fläche) sollte das Forstamt Weser-Ems, Geschäftsstelle Oldenburg in Oldenburg beteiligt werden.	Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen. Der vorhandene Waldbestand wird in einem Kompensationsverhältnis von 1,1 ersetzt, so dass eine tatsächliche Fläche von rd. 1,45 ha wieder neu anzupflanzen ist. Hierauf wurde bereits im vorliegenden Umweltbericht hingewiesen. Die umzusetzenden flächigen Gehölzanpflanzungen wurden bereits vorgenommen. Diese Bepflanzungen wurden im Vorfeld mit der Landwirtschaftskammer / Forstamt abgestimmt.
Oldenburg-Osfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung ange-	Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich des bereits bebauten Grundstücks befinden sich Hausanschlussleitungen, die im Zuge der weiteren Ausführungsplanung beachtet werden. Die weiteren Leitungen befinden sich im Straßenraum der öffentlichen Verkehrsflächen (Nethener Weg) und werden durch die Planung nicht berührt. Die weiteren nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
geschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westertede, Tel: 04488 1 845211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	
Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Weiteren berücksichtigt.
Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen GmbH Am Wall 165-167 28195 Bremen	
Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen, dass Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr aufgenommen wurden. Das Planungsgebiet ist in der Arbeitshilfe „ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung des Landkreises Ammerland“ als potentielle Fläche zur Siedlungsentwicklung zu finden. Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.	Die Stellungnahme des Verkehrsverbundes Bremen / Niedersachsen GmbH wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1:	
Zu dem Bebauungsplan Nr. 104B „Nethener Weg/Feldrosenweg“ habe ich eine Bitte. Der Entwässerungsgraben, der auf einer Länge von ca. 40m, parallel zur Wallhecke und einem unbefestigten Fuß- und Radweg, östlich des Pangebietes verläuft, sollte verrohrt werden. Begründung: Bei Starkregen kommt es immer wieder zu Überschwemmungen, da Unrat, Laub und Astwerk den Regenwasserkanal verstopfen und das Wasser dann bis zu 50cm hoch auf der Straße vor meinem Haus steht. Obwohl der Graben bisher regelmäßig vom Bauhof gereinigt wurde, konnte das Verstopfen der Kanalisation bisher nicht verhindert werden. Ich hoffe, dass diese relativ kleine Maßnahme im Rahmen der Erschließung des neuen Baugebietes mit vorgesehen wird.	Die Stellungnahme von Bürger 1 wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Entwässerungsgraben befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B und ist somit nicht Regelungsinhalt dieses. Östlich der festgesetzten Wallhecke sind keine Maßnahmen zur Erschließung des vorliegenden Plangebiets erforderlich.
Bürger 2:	
Hiermit möchten wir folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 104 B abgeben. Grundsätzlich begrüßen wir die geplanten Baumaßnahmen zur Fertigstellung des Feldrosenweges, damit die letzten Arbeiten an den Straßen Feldrosenweg sowie Ligusterweg (wie endgültiger Fahrbahnbelag oder Anschluss des Fahrbahnbelages an die Grundstücksgrenzen) bald getätigt werden können. Allerdings sehen wir einige Probleme, die man im Vorfeld noch einmal überdenken sollte. Diese sind im Folgenden erläutert. <u>Traufhöhe</u> Wir sehen die Festsetzung der Traufhöhe des Bebauungsplanes Nr. 104 B als problematisch an. Es wurde von der Gemeinde angemerkt, dass dieser Bebauungsplan mit den umliegenden Bebauungsplänen harmonisiert ist. Im Bebauungsplan 104 B ist eine Traufhöhe von 4,50 m angegeben, dagegen in den angrenzenden Wohngebieten (Bebauungspläne 78 B, 78 A, 104 A und 43) eine Traufhöhe von nur 4,00 m ausgewiesen war. Zudem gab es für uns noch die Beschränkung, dass die Höhe des Erdgeschosssockels 0,3 m über Straßenkante nicht überschreiten darf, um Höhenunterschiede der Grundstücke zu vermeiden (§6 im Kaufvertrag). Die	Die Stellungnahme von den Bürgern 2 wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Für die Anpassung der Traufhöhe an die benachbarten Bebauungspläne wird die Traufhöhe von 4,50 m auf 4,00 m reduziert. Zur Vermeidung von Höhenunterschieden erfolgt zum Eingang des Bauantrages eine Einweisung der maximalen Höhe der Oberkante des Fertigfuß-

Festsetzung der Traufhöhe von 4,00 m machte es uns nicht möglich, diese 0.30 m auszunutzen. Ein Traufhöhenunterschied von 0,5 m könnte relevant im Bezug auf die jetzt schon vorhandenen Höhenunterschiede sein, was im nächsten Punkt erläutert wird. <u>Höhenunterschiede Baugebiet 78B</u> Unser Grundstück liegt, bezogen auf das neue Baugebiet Nr. 104 B, relativ niedrig. Hinzu kommt, dass Teile des Baugebietes Ostermoor II (Bereich Erlenwaldstück), auch der Teil, auf dem unser Haus steht, tiefgründige anmoorige Humusschichten aufweisen mit hohen Grundwasserständen (im Herbst ca. 1 m), die uns bereits schon jetzt Probleme bereiten. Darüber hinaus wurde die Beschränkung der Höhendifferenz zwischen Erdgeschosssockel und Straßenkante auf 0.3 m in Einzelfällen großzügig ausgelegt, so dass es schon jetzt zu nicht unbedeutenden Höhenunterschieden zwischen den Grundstücken kommt (siehe Bilder). Wenn einerseits die neuen Nachbargrundstücke schon deutlich höher liegen (s. nächsten Punkt) und andererseits sich die neuen Bauherren an die bereits vorliegenden Höhen an - passen, würde dies zu erheblichen Nachteilen für die Bewohner der tiefgelegenen Grundstücke führen. Eine Traufhöhe von 4,50 m würde diese Höhenunterschiede begünstigen, da so ein größerer Spielraum bezüglich der Höhe der Bodenplatte und damit auch der Aufschüttung des Grundstückes gegeben ist. <u>Unterschiedliche Straßenniveaus Feldrosenweg / Planstraße</u> Unsere benachbarten Grundstücke A und B (s. Anlage) haben zwei unterschiedliche Höhenbezugspunkte. Grundstück A soll mit einer relativen langen Auffahrt an die Planstraße angeschlossen werden, wogegen Grundstück B an den Feldrosenweg angeschlossen werden soll. Die Straßenpläne mit den Höhenangaben liegen uns nicht vor, aber die Höhendifferenz zwischen dem Gelände der Planstraße und dem Feldrosenweg ist deutlich sichtbar. Unter der Berücksichtigung der bereits vorliegenden Höhenunterschiede in Bebauungsgebiet 78 B, werden sowohl unser Grundstück als auch das Grundstück Ligusterweg 20 sowie das Grundstück B in eine Senklage positioniert, da durch die lange Auffahrt zu Grundstück A und der damit verbundenen Versetzung des Straßenniveaus der Planstraße in Richtung Feldrosenweg das Gelände deutlich angehoben wird. Mit Hinblick auf die erläuterten Grundwasserstände sollte überlegt werden, wie man diese Situation vermeiden kann oder ob es ratsam wäre, durch eine Änderung der Grundstücksaufteilung dieses Problem zu entschärfen. Erfolgt z.B. die	bodens im Erdgeschoss unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes durch die Gemeinde Rastede. Für jedes Grundstück wird eine individuelle Höhe festgesetzt und somit ein möglichst verträgliches Grundstücksniveau gegenüber der angrenzenden Bebauung gesichert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben genannten Punkte verwiesen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im städtebaulichen Konzept und der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 104 B sind lediglich Parzellierungsvorschläge enthalten. Eine endgültige Aufteilung der Grundstücke erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.
---	---

Zufahrt zu Grundstück A über den Feldrosenweg, müssten sich die Bauherren an dem deutlich niedrigeren Straßenniveau des Feldrosenweges orientieren, so dass eine zu starke Aufschüttung des Grundstücks vermieden wird; jedoch hätte die lange Auffahrt trotzdem ein natürliches Gefälle in Richtung Straße. <u>Zusammenfassung</u> Zusammengefasst möchten wir Sie darum bitten, die Situation der Grundstücke Ligusterweg 18 und 20 sowie der Grundstücke A und B noch einmal zu betrachten und über geeignete Maßnahmen nachzudenken, die Höhen-niveaus der einzelnen Grundstücke anzugleichen, um damit schon im Vorfeld unnötigen Grundwasserproblematiken und Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen. Desweiteren plädieren wir dafür, die Traufhöhe von 4,50 m zu überdenken und die angesprochene Beschränkung der Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosssockels ≤ 30 cm über Straßenkante auch in den Bebauungsplan Nr. 104 B bzw. in den Kaufvertrag aufzunehmen und diese auch zu überprüfen. Falls Ihnen unsere Erläuterungen unklar sind oder Sie noch ergänzenden Fragen haben, können Sie uns gerne kontaktieren. Anlagen, s. Anhang als PDF		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben genannten Punkte verwiesen.
Bürger 3:		
Gerne möchte ich die Gelegenheit nutzen eine Stellungnahme zu der Bauleitplanung gemäß BPlan 104B abzugeben. Im beplanten Gebiet befindet sich eine Geländekante (rote Linie Abb. 1). Diese stellt einen sehr scharfen Höhenversatz von ca. 1 m gegenüber der bestehenden Bebauung dar.		Die Stellungnahme von Bürger 3 wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Abbildung 1**

Das wird dazu führen dass die neuen Häuser und Grundstücke z.T. deutlich höher liegen als der Bestand.

Insbesondere, wenn ein eventuelles Grundstück gemäß Nr. 1, Abb.1 über die Planstraße Richtung Nordost angeschlossen wird und somit diese Straße als Höhenreferenz dient, wird es voraussichtlich zu Geländeaufschüttungen kommen, die eine Belastung für die bestehenden Anwohner darstellen.

Die tiefer liegenden Grundstücke werden massive Probleme mit Staunässe bekommen, da das Baugebiet Am Ostermoor 2 (B-Plan 78B) ohnehin abschüssig Richtung Nethener Weg liegt.

Weiterhin wird es daraufhin erfahrungsgemäß zu weiteren Aufschüttungen auf den Grundstücken, die auf der Abbildung zwischen den beiden neuen Planstraßen liegen, kommen. Keiner möchte freiwillig tiefer als die Nachbargrundstücke liegen. Wie dies zu höhenmäßigen „Angleichungen“ führt, kann man exemplarisch an der aktuellen Bebauung im Ligusterweg sehen. Ich möchte daher nachdrücklich um Folgendes bitten: 1) Die dargestellten Grundstücke zwischen den beiden neuen Planstraßen sollten, wo immer möglich, aus Richtung Südwest erschlossen werden. 2) Wie auch in den Kaufverträgen des bestehenden Baugebiets (B-Plan 78B) sollte es für das neue Baugebiet (B-Plan 104B) eine Höhebegrenzung von 0,3 m Fertigfußboden über Straßenniveau geben. Die Einhaltung dieser Begrenzung muss zwingend überwacht werden, Ausnahmen sollten nicht erteilt werden. Weiterhin ist es nicht schlüssig, warum der neue B-Plan 104B mit 4,50 m eine höhere Traufhöhe vorsieht als die umliegende Bebauung mit 4,00 m. Insbesondere vor dem Hintergrund des ohnehin höher liegenden Geländes, schlage ich deshalb vor: 3) Die Traufhöhe des Baugebiets B-Plan 104B sollte an die umliegende Bebauung angepasst und auf 4,00 m begrenzt werden. Ich hoffe und erwarte, dass den Anliegen der Bewohner aus der Bestandsbebauung Rechnung getragen wird und o.g. Punkte in der Bauleitplanung, Grundstücksaufteilung und – Anschluss sowie Kaufvertragsgestaltung Berücksichtigung finden. Vielen Dank in Voraus.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Vermeidung von Höhenunterschieden wird im Rahmen des Bauantrages eine Einweisung durch die Gemeinde Rastede erfolgen, um für jedes Grundstück eine individuelle Höhe festzusetzen und somit ein möglichst verträgliches Grundstücksniveau gegenüber der angrenzenden Bebauung zu sichern. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung ergänzt. Für die Anpassung der Traufhöhe an die benachbarten Bebauungspläne wird die Traufhöhe von 4,50 m auf 4,00 m reduziert.
19 Bürger gemäß Unterschriftenliste (davon 19 ortsansässig, insgesamt 3 Stimmen ohne Unterschrift)		
Stellvertretend für unsere Nachbarschafts- und Hauseigentümergeinschaft, lege ich Ihnen hier unsere Stellungnahme zur Bauplanung 104 B, Nethener Weg/ Feldrosenweg vor. Speziell betrachten wir hierbei das unmittelbar am Nethener Weg liegende Plangrundstück (siehe Anlage a), und Anlage b)). Unsere, die Gemeinschaft betreffenden Häuser und Grundstücke mit den Hausnummern 19, 21, 21a, 21b, 23 und 28 am Nethener Weg und 19 und		Die Stellungnahme inkl. Unterschriftenliste wird zur Kenntnis genommen.

19a an der Spillestraße; liegen jeweils am, direkt gegenüber und in unmittelbarer Nähe des neu zu bebauenden Plangrundstückes. Es liegt damit für uns alle in unserem Betrachtungsbereich. Mit unserer Stellungnahme möchten wir gerne unsere Bedenken aussprechen, die wir bezüglich der Auswirkungen auf unseren Wohn- und Lebensbereich sehen, sollte der bisher vorgesehene Bebauungsplan wie bestehend umgesetzt werden. Gemeinschaftliche Wünsche, Ideen und Änderungsvorschläge habe ich in unserem Schreiben mit aufgeführt. Zur besseren Veranschaulichung habe ich Ihnen einige Pläne und Fotos beigelegt. Eventuelle Formfehler, bezüglich der Darstellungen und Formulierungen, bitte ich schon einmal vorab zu entschuldigen und hoffe, dass unser Anliegen auch in dieser Form bei Ihnen Gehör findet. Unser Anliegen: <u>1) Erhalt des typischen grünen Charakters entlang des Nethener Weges.</u> (siehe Foto 1-12) Das betreffende Plangrundstück, direkt am Nethener Weg liegend, ist Teil einer ehemaligen, alten Baumschule. Diese Baumschule wird schon seit Jahrzehnten nicht mehr genutzt und bewirtschaftet. Der alte Baum und Strauchbestand konnte ungehindert wachsen und hat so, zur Seite des Nethener Weges hin, eine schöne grüne, waldähnliche Sichtzone geschaffen. Dadurch entsteht insgesamt das gute Wohngefühl eines angenehmen, ländlichen Charakters. (Eichhörnchen, Igel, viele Vögel, auch Fasanen und sogar Rehe geben uns als Anwohner zusätzlich das Gefühl von unmittelbarer Naturnähe). Der derzeitige Bebauungsplan 104 B sieht für den beschriebenen Abschnitt am Nethener Weg die Aufteilung in zwei Grundstücke vor, die durch eine neue Straße, abgehend vom Nethener Weg, ca. mittig getrennt werden. Hierauf sollen dann zwei 4-Familien-Häuser mit Mietwohnungen entstehen. Das neue städtebauliche Entwicklungskonzept sieht für das gesamte neue Baugebiet zwar den seitlichen Erhalt einer Grünzone vor (siehe Anlage 1) sowie eine Waldumwandlung auf Ersatzflächen. Direkt am Nethener Weg betrifft das jedoch nur einen Baum (siehe Foto 4+5). Der Erhalt des durchgängigen typischen grünen Charakters des Nethener Weges hat aus unserer Sicht hierbei keine Berücksichtigung gefunden (siehe auch Foto 7). Sollten in dem Bereich dann wirklich eine Straße und zwei Vierfamilienhäuser	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die ehemalige Baumschulfläche stellt eine der wenigen Möglichkeiten dar, im Rahmen der Innenverdichtung eine Ortsentwicklung voranzutreiben. Durch den größtmöglichen Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sowie weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 B ergeben sich ferner keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird das brachliegende Plangebiet mit einer der Umgebung angepassten Wohnnutzung belegt. Angesichts der dargelegten Bedarfslage an attraktiven Wohnbauflächen, der relativ geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, der städtebaulichen Vorprägung und Lage des Plangebiets im Innenbereich wird dem Planvorhaben am vorgesehenen Standort Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt.
--	---

entstehen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass entsprechende Parkplätze vor dem Haus zur Verfügung gestellt werden, dann hat unser Meinung nach auch die geplante Begrünung pro Grundstück durch jeweils einen Obst -und Laubbaum, keinen wirklichen Nutzen für den Gesamteindruck „unserer“ zukünftigen Straßenansicht. Die Bebauung der Grundstücke durch Einfamilienhäuser hingegen, würde eine neue Begrünung der Straßenseite, unserer Meinung nach, unterstützen. 2): <u>Beibehalt des Ortsbildes durch eine typische Bauweise am Nethener Weg.</u> (siehe Anlage c),d),f)) Bei dem Nethener Weg handelt es sich um eine alte Dorfstraße, die ursprünglich durchgehend die Orte Hahn-Lehmden und Nethen verbunden hat. Unsere Straße ist geprägt durch einen alten Baumbestand. Eine gewachsene Baumreihe von großen alten und mittelalten Eichen auf der Süd(Ost)Seite und vereinzelt älteren Laubäumen auf der Nord(west)Seite. Entlang der Straße werden die einzelnen Grundstücke meist durch grüne Hecken abgegrenzt. Die schmale Straße wird fast durchgehend durch einem 2 bis 4 Meter breiten Grünstreifen auf beiden Seiten gesäumt. Wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 B beschrieben, wird das Bild unseres Nethener Weges durch Einfamilien- und Doppelhäuser unterschiedlicher Art geprägt (siehe Anlage 2, Seite 2 und 3). Da das neu zu bebauende Grundstück genau in dem einzigen Knick am Nethener Weg liegt, würde der Blick, von beiden Seiten kommend, künftig auf die neuen 4-Familienhäuser stehen (siehe Foto 1, 2,8 bis 11). Auch aus diesem Grund besteht von unserer Seite der Wunsch, die Grundstücke durch Einfamilienhäuser zu bebauen und somit eine harmonische, durchführende Straßenansicht mit beidseitiger Laubbaumbepflanzung beizubehalten. Vorschläge zur Grundstücksbebauung finden Sie auf der Anlage c) und f). 3): <u>Beruhigung des Durchgangsverkehrs durch unterstützende Bau- und Straßenplanung</u> (siehe Anlage d). e). G)) Der Nethener Weg führt von der Wilhelmshavener Straße, von Osten nach Westen, in Richtung Nethen. Circa auf der Hälfte führt rechts der Ligusterweg in das Ostermoor und links führt der Heideweg gerade durch zur Wie-	In der Ortschaft Hahn-Lehmden besteht ein Bedarf an verdichteten Wohnformen. Mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1) wird ein Angebot an Flächen geschaffen, in denen maximal vier Wohneinheiten pro Gebäude umgesetzt werden können. Durch die geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 78 A, Nr. 78 B und Nr. 104 A ist der Bau von Mehrfamilienhäusern dort nicht möglich, so dass nordwestlich und westlich des Plangebietes keine Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Südlich des Nethener Weges gilt der Bebauungsplan Nr. 17 „Hahn-Lehmden“. Die dort geltenden Festsetzungen zu den maximal zulässigen Vollgeschossen, der Bauweise sowie dem Höchstmaß der baulichen Nutzung wurden in die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete (WA1) übernommen. Somit fügt sich der Bau von Mehrfamilienhäusern entlang des Nethener Weges in die Umgebung ein, da in der Nachbarschaft neben Ein- und Doppelhäusern unterschiedlicher Größe auch Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Durch eine einheitliche maximale Trauf- und Firsthöhe in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) werden überdimensionierte und unverhältnismäßige Baukörper verhindert. Mit den örtlichen Bauvorschriften, in denen unter anderem Vorgaben zur Dachneigung getroffen werden, wird die harmonische Gesamtwirkung des Wohngebietes gewahrt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verkehrsaufkommen wird durch die Anbindung an den Feldrosenweg nicht minimiert, da dieser ebenfalls an den Nethener Weg anschließt. Es würde zu einer einseitigen Belastung des Feldrosenwegs führen. Durch eine einzige Anbindung des Feldrosenweges an den Nethener Weg würde sich der Verkehr auf dem Feldrosenweg konzentrieren und nur über einen Knotenpunkt an den Nethener
--	---

felsteder Straße. Ursprünglich war diese Strecke, als 30 Km-Zone, eine ruhige Wohnstraße. Durch den Ausbau der neuen Wohngebiete im Umfeld des Ostermoores und dem Bau der Bushaltestellen für Schulbusse und Bürgerbusse, hat sich das Verkehrsaufkommen hier jedoch in den letzten 10 Jahren stark vermehrt. Zurzeit wird der Nethener Weg zusätzlich von vielen fremden Fahrzeugen (zu sehen an den Autokennzeichen Brake und Friesland) täglich als Umgehungsstraße und Durchgangsstrecke von und zur Autobahn, bzw. der Wilhelmshavener Straße, genutzt. Die nicht Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ist für uns Anwohner des Nethener Weges und auch des Heideweges schon seit Jahren ein Problem. Die Geschwindigkeitsbegrenzung wird selten wahrgenommen und Autofahrer nehmen teilweise keine Rücksicht auf Mensch und Tier. Die sehr gerade und von außen kommend abschüssige Straßenführung lädt zusätzlich zum schnelleren Fahren ein. Unsere Befürchtung geht dahin, dass sich durch die Anbindung einer neuen Straße an den Nethener Weg, die Durchfahrten in unserem Wohnbereich noch einmal erhöhen. Etwas unverständlich ist für uns, dass an diese vielfrequentierte Straße und Stelle Mehrfamilienhäuser geplant sind, in denen vermutlich dann auch viele Kinder wohnen werden. Der Bau der Mehrfamilienhäuser macht nach unserer Ansicht mehr im neuen Plangebiet Sinn. Hier liegt auch ideal der Kinderspielplatz im Bereich Rotdornweg. Am Ostermoor selbst bestehen bereits zwei Mehrfamilienhäuser. In den Anlagen c), d) und e) finden Sie unsere Vorschläge, wie wir uns eine Bebauung mit Verkehrsberuhigung im Bereich des neuen Plangebietes vorstellen können. Ein Wunsch zum Abschluss: 4): <u>Förderung einer bestehenden traditionellen Nachbarschaftsgemeinschaft</u> Seit fast zwei Jahrzehnten besteht in unserem Bereich am Nethener Weg, bis in die Spillestraße hinein, eine inzwischen über drei Generationen gewachsene, traditionelle Nachbarschaftsgemeinschaft. Dreizehn Erwachsenen und sieben Kinder aus vier Einfamilienhäusern und zwei Zweifamilienhäusern gehören dazu. Wir pflegen diese Gemeinschaft z. B. mit dem Binden von Kränzen und Kronen für Hochzeiten, für Schützenkönige, runde Geburtstage, dem jährlichen setzen eines Maibaumes und vielem mehr. Natürlich auch zum willkommen heißen neuer Nachbarn. Schön wäre es doch, wenn wir diese Gemeinschaft dauerhaft durch neue Nachbarn erweitern könnten und unsere ländlichen Traditionen auch jungen Familien wei-	Weg weitergegeben werden. Mit dem zusätzlichen Anschluss an den Nethener Weg wird der Verkehr auf den Feldrosenweg und die Planstraße verteilt und gleichmäßig an den Nethener Weg abgegeben. Mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser am Nethener Weg wird die Nähe zur Bushaltestelle „Lehmden Nethener Weg“ und die in fußläufiger Erreichbarkeit vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten genutzt. Durch die Lage am Nethener Weg wird der Verkehr im Plangebiet minimiert, da er auf kürzestem Wege aus dem Plangebiet geführt wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bau von Mehrfamilienhäusern ist nicht gleichzusetzen mit Mietwohnungsbau. Mit der Typologie des Mehrfamilienhauses wird das Wohnungsangebot am Nethener Weg erweitert. Es besteht in der Ortschaft Hahn-Lehmden ein Bedarf an verdichteten Wohnformen. Der Wegzug von alteingesessenen älteren oder jüngeren Bewohnern kann durch den Bau von Mehrfamilienwohnungen verhindert werden, da das Einfamilienhaus für diese Bevölkerungsgruppen oft nicht die der Lebenssituation angepasste Wohnform darstellt. Die bestehende Gemeinschaft kann erhalten bleiben und durch unterschiedliche Bewohnerstrukturen erweitert werden.
---	--

ter geben könnten. Da in Mietwohnungen aber auf längere Sicht Mieterwechsel stattfinden, sehen wir hier wenig Möglichkeit auf die Ausweitung unserer Gemeinschaft. Auch aus diesem Grund würden wir uns über eine Bebauung des Plangrundstückes am Nethener Weg durch Einfamilienhäuser sehr freuen. Für Fragen zur unser Stellungnahme stehe ich Ihnen jederzeit gerne Zur Verfügung, Kontaktdaten unser Eigentümer- und Nachbarschaftsgemeinschaft finden Sie auf der beigefügten Unterschriftenliste . Für die Sichtung unserer Unterlagen und Ihre Bürgernähe bedanke ich mich schon einmal im Voraus. Anlagen, s. Anhang als pdf		
---	--	--

Anhang zur Stellungnahme Bürger 2

Anlage

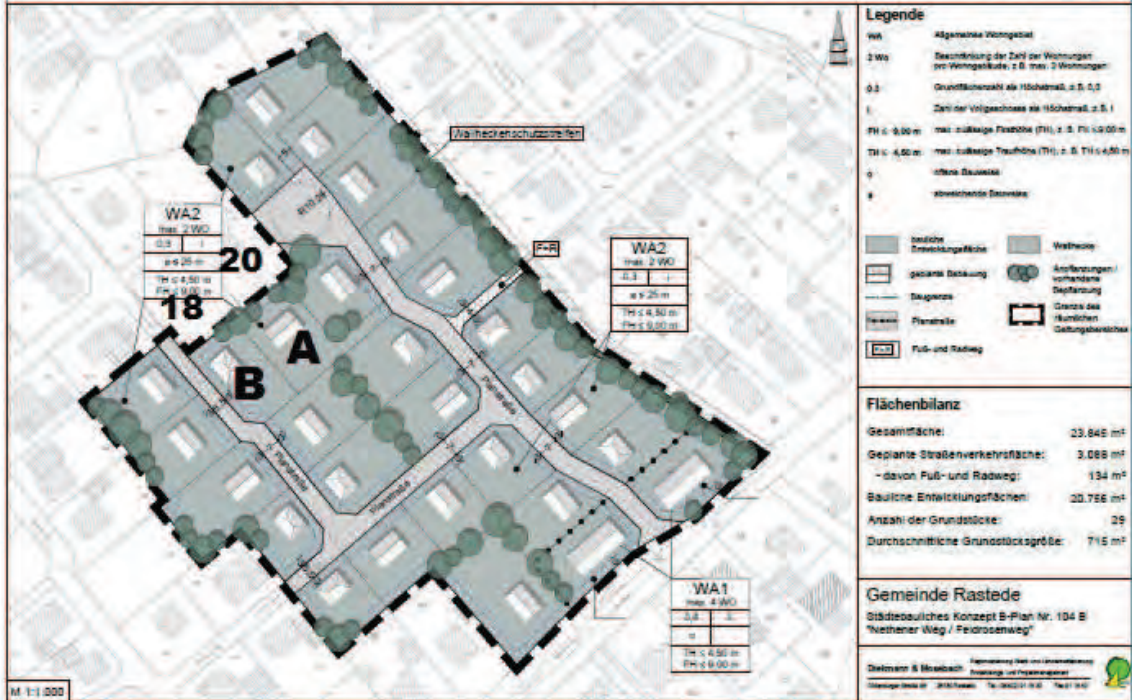




Gemeinde Rastede

Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. 104 B "Nethener Weg / Feldrosenweg"

Stand: 04.11.2016



Anhang zur Stellungnahme Bürger 4

Das neu erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept greift die Grundzüge des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Hahn – Lehmde, nördlich Nethener Weg“ auf und sieht die Entwicklung eines Wohngebietes für eine überwiegende Einfamilienhausbebauung mit umfangreichen Grünstrukturen vor. Entlang des Nethener Wegs entstehen Mehrfamilienhäuser, um der aktuell vorherrschenden hohen Nachfrage nach Mietwohnungen entgegenzukommen.

Die Haupteerschließung erfolgt über eine interne Erschließungsstraße ausgehend von dem Nethener Weg und mündet in eine mit einem Radius von 10,25 m breite Wendeanlage, die für die Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen ausreichend bemessen ist. Der Anschluss an die Siedlungsumgebung wird mit der Anknüpfung an den Feldrosenweg und mit einem Fuß- und Radweg an die Straße „Am Ostermoor“ sichergestellt.

Das Konzept sieht zudem den Erhalt von zwei ortsbildprägenden Gehölzen und einer Wallhecke vor. Zur weitergehenden Durchgrünung des künftigen Wohngebietes soll je Baugrundstück ein Laub- oder Obstbaum angepflanzt werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept lassen sich im Plangebiet ca. 20-22 neue Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser realisieren. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften werden weitestgehend aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entwickelt.

Abb. 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Wohngebiet „Nethener Weg / Feldrosenweg“



Quelle: Eigene Darstellung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften treten die für das Planungsgebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 B „Hahn - Am Ostermoor II“ außer Kraft.

3.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Ortschaft Hahn-Lehmden sicherzustellen, wurde für das Plangebiet auf der Grundlage des Konzeptes aus dem Jahr 2004 ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet (vgl. Abb. 2).

Das im Jahr 2004 erstellte städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt die Siedlungsentwicklungsplanung für den Bereich zwischen dem Nethener Weg und dem Meenheitsweg auf, welche langfristig als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Hahn-Lehmden dienen sollte. Mit den Bebauungsplänen Nr. 78A „Ostermoor“, Nr. 78 „Hahn – Am Ostermoor II“, Nr. 104 A „Erweiterung des Baugebietes Ostermoor II – Ligusterweg“ wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept zu großen Teilen planungsrechtlich gesichert und seitdem nahezu vollständig entwickelt.

Im Zuge einer geplanten Waldumwandlung ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B neue Entwicklungsmöglichkeiten, so dass ein neues Konzept für diesen Bereich entwickelt wurde (vgl. 2). Angesichts der weiterhin bestehenden Nachfragesituation nach Wohnbauflächen ist es Absicht der Gemeinde, diesen Bereich weiterhin sukzessive, korrespondierend mit der anstehenden Bedarfslage weiter zu entwickeln.

Abb. 1: Städt. Entwicklungskonzept zum Wohngebiet „Hahn - Lehmden, nördlich Nethener Weg“



Quelle: Eigene Darstellung

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, entsprechend der anhaltend hohen Nachfragesituation nach Wohnbaulandflächen in der Ortschaft Hahn-Lehmden geeignete Flächen für eine Wohnbaunutzung zu entwickeln und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 104 B Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B befindet sich nördlich des Hauptortes Rastede im nördlichen Teil der Ortschaft Hahn-Lehmden und umfasst eine Flächengröße von 2,2 ha. Das Plangebiet ist durch Waldflächen mit Nadelgehölzen geprägt und von kleinteiliger Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern umgeben.

Das im Jahr 2004 erstellte städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt die Siedlungsentwicklungsplanung für den Bereich zwischen dem Nethener Weg und dem Meenheitsweg auf, welche langfristig als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Hahn-Lehmden dienen soll. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie für eine Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich die städtebauliche Anforderlichkeit neue Wohnbauflächen auszuweisen. Mit einer geplanten Waldumwandlung ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 B innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten, die im neu erstellten städtebaulichen Entwicklungskonzept dargestellt werden (siehe Abb. 2). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 B werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Siedlungsentwicklung geschaffen.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO mit einem an das bauliche Umfeld orientierten Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Folglich wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA2) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine eingeschossige Bauweise vorgegeben. Im allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird eine GRZ von 0,4 entsprechend der hier angestrebten Anlage von Mehrfamilienhäusern mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Bundesautobahn 29 ausgehenden Verkehrslärm wurde im Jahr 2008 auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro itap, Oldenburg erstellt¹. Anhand der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg, aus dem Jahr 2015 werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wird das Verfahren zur Waldumwandlung abgehandelt.

¹ INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zum städtebaulichen Rahmenkonzept Hahn-Lehmden, nördlich Nethener Weg der Gemeinde Rastede vom 05.11.2008, Oldenburg, 09. September 2015

Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Zukünftig wird der Kompensationsbedarf überwiegend über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt. Dies wird ebenfalls bis zur öffentlichen Auslegung in die vorliegende Bauleitplanung eingestellt. Weitere Hinweise und umweltrelevante Informationen werden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erbeten.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 104 B „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung einer amtlichen Plangrundlage, die vom Vermessungsbüro Menger aus Westerstede zur Verfügung gestellt wurde, im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 2,28 ha und liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Hahn-Lehmden. Im Süden wird das Plangebiet von dem Nethener Weg und im Osten von der Straße Am Ostermoor begrenzt. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an den Feldrosenweg an. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil der örtlichen Wohnstrukturen der Ortschaft Hahn-Lehmden erstreckt sich westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Ortsdurchfahrt Wilhelms-havener Straße (L 825). Die Bebauung nördlich und südlich des Nethener Weges wird dementsprechend durch Einfamilien- bzw. Doppelhäuser unterschiedlichen Alters geprägt. Im Plangebiet befinden sich überwiegend Waldflächen, die hauptsächlich einen Nadelgehölzbestand aufweisen. Im Osten und Nordwesten sind zwei kleinere Grünland- und Wiesenflächen.

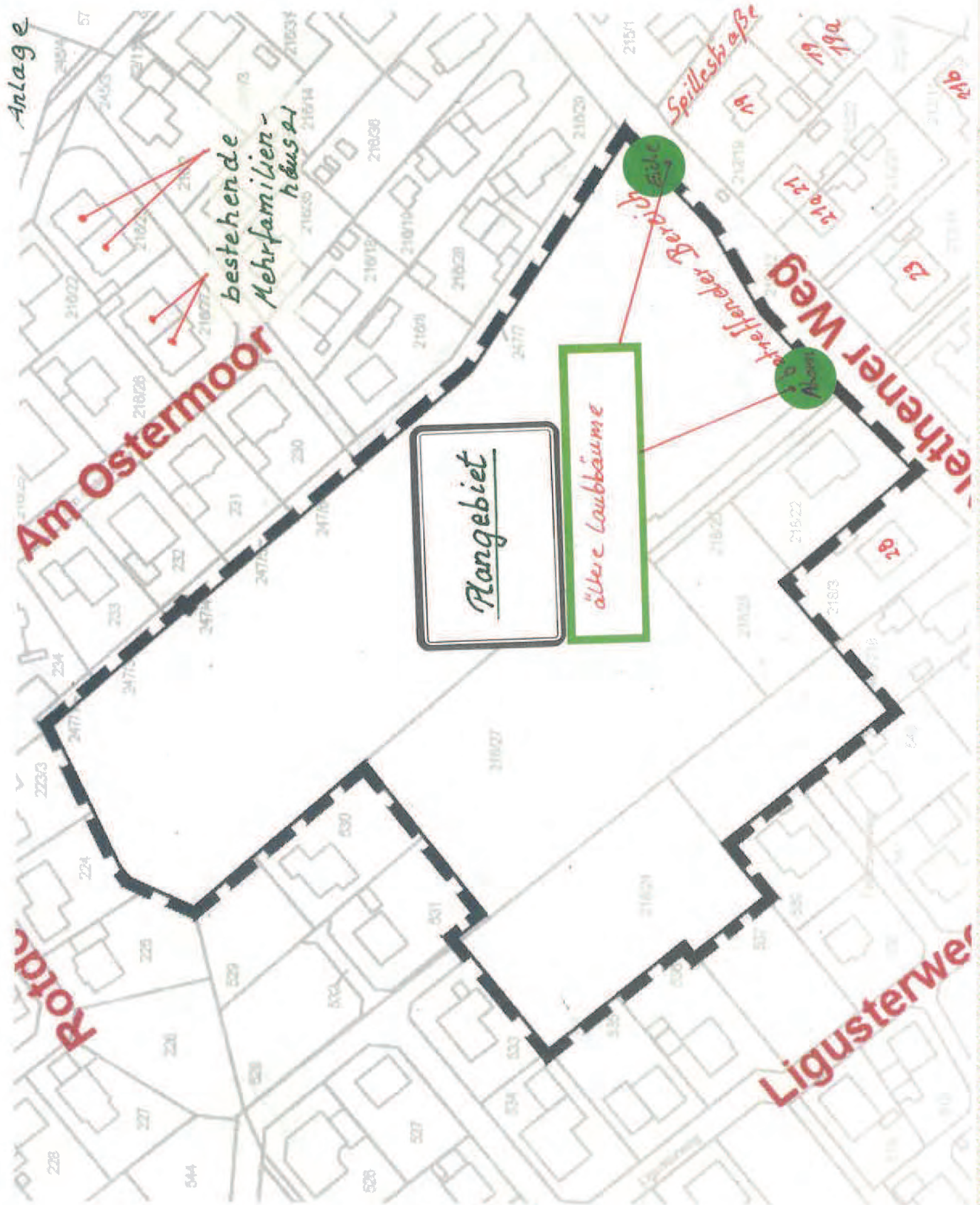
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Nethener Weg / Feldrosenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung 2012) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen.

Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der bauleitplanerischen Entwicklung von innerörtlichem Wohnbauland, unter Rücksichtnahme auf die umliegenden ländlichen Strukturen, entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Anlage a)



Anlage b)

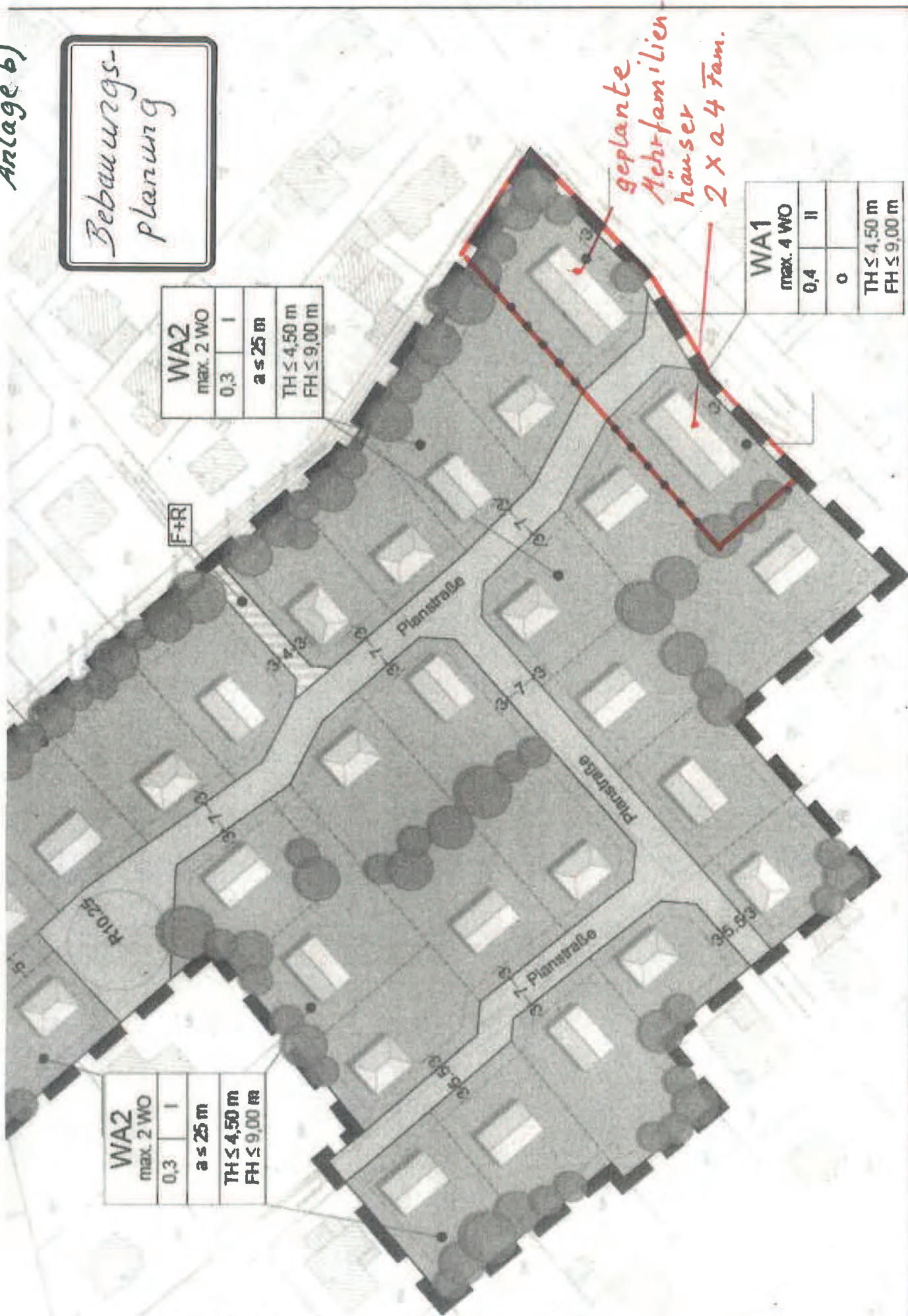
Bebauungs- planung

WA2
max. 2 WO
0,3
I
a ≤ 25 m
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,00 m

F+R

WA1
max. 4 WO
0,4
II
0
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,00 m

geplante
Mehrfamilien-
häuser
2 x a 4 Fam.



Vorschläge
Grundstück-
tausch,
hier
VON →

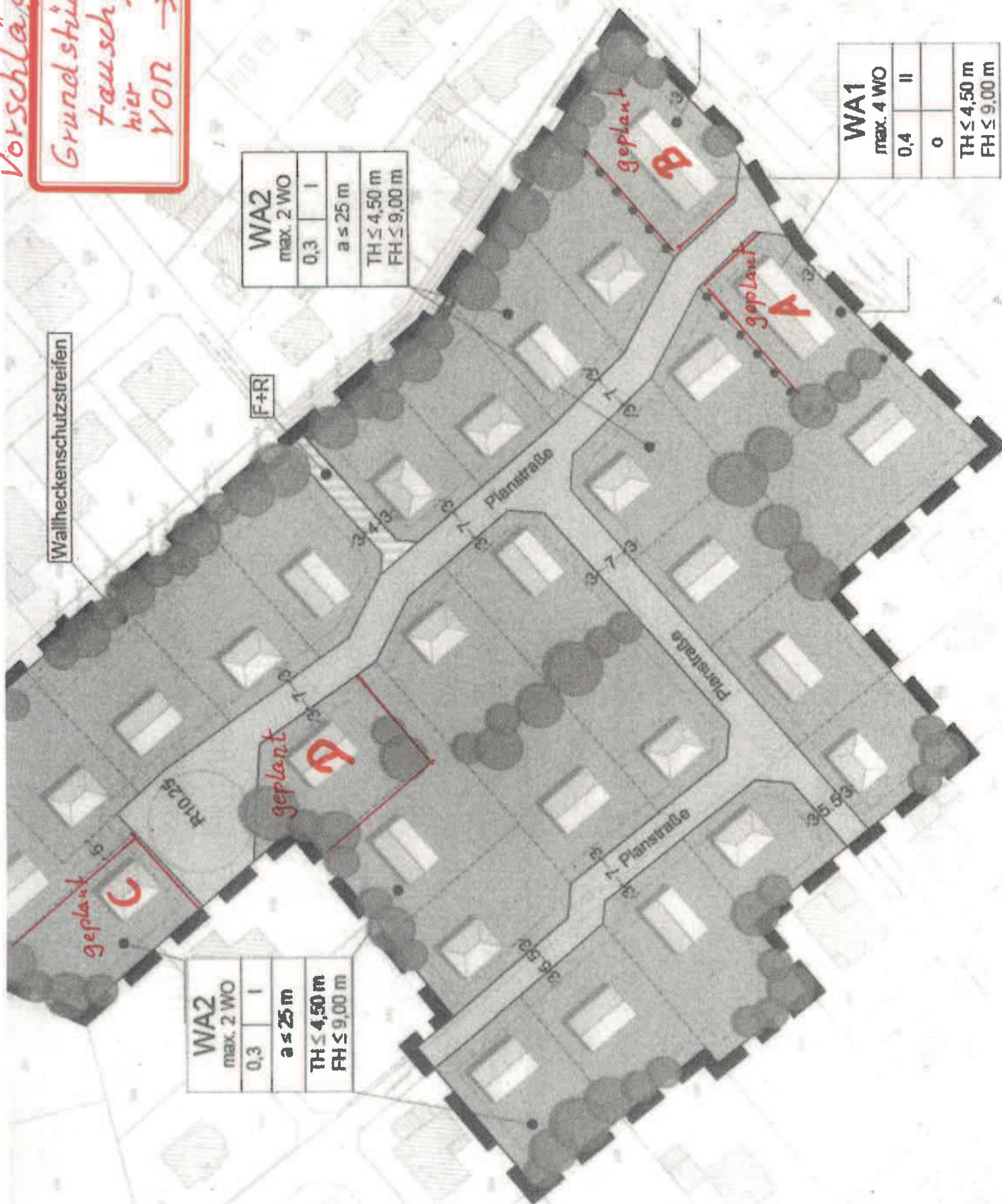
Wallheckenschutzstreifen

WA2		
max. 2 WO		
0,3	I	
a ≤ 25 m		
TH ≤ 4,50 m		
FH ≤ 9,00 m		

F+R

WA1		
max. 4 WO		
0,4	II	
0		
TH ≤ 4,50 m		
FH ≤ 9,00 m		

WA2		
max. 2 WO		
0,3	I	
a ≤ 25 m		
TH ≤ 4,50 m		
FH ≤ 9,00 m		



Anlage d)

bestehende Mehrfamilienhäuser

Wahlheckenstreifen

favorisierter

Vorschlag 1

Spielfeld

neue
Mehrfamilienhäuser

WA2		
max. 2 WO		
0,3	I	
a ≤ 25 m		
TH ≤ 4,50 m		
FH ≤ 9,00 m		

F+R

0,3	I	
a ≤ 25 m		
TH ≤ 4,50 m		
FH ≤ 9,00 m		

Bereitigung des
Durchgangs-
verkehrs durch
Komplettbedienung
durch das
Ostermoor

Erhalt

3 neue
Einfamilienhäuser

WA1		
max. 4 WO		
0,4	II	
0		
TH ≤ 4,50 m		
FH ≤ 9,00 m		

Erhalt

Anlage e)

→ Vorschlag 2:

mit neuer
Straßenplan

Planung auf Grundstück
nach rechts
= versetzt

WA2	
max. 2 WO	
0,3	1
a ≤ 25 m	
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,00 m	

WA1			
max. 4 WO			
0,4	II		
0			
TH ≤ 4,50 m			
EH ≤ 9,00 m			

Wallheckenschutzstreifen

方寸

Schulwegfundlicher
Fuß- u. Radweg

FLA

siehe Foto 9 + 10: Bushaltestelle am Netzhner Weg

→ nach
hier
Vorschlag 3

Wallheckenschutzstreifen

WA2	
max. 2 WO	
0,3	I
a ≤ 25 m	
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,00 m	

F+R

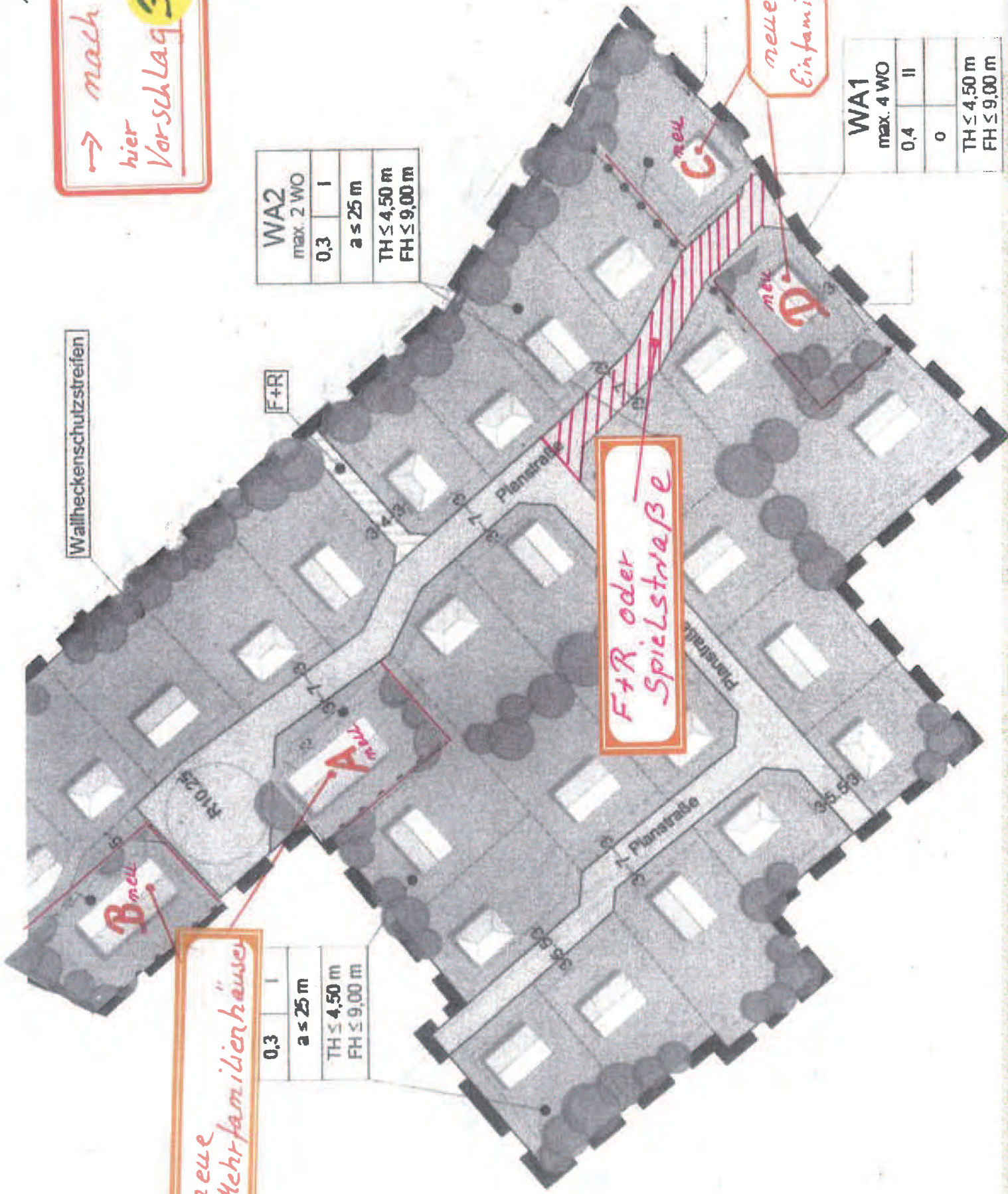
0,3	I
a ≤ 25 m	
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,00 m	

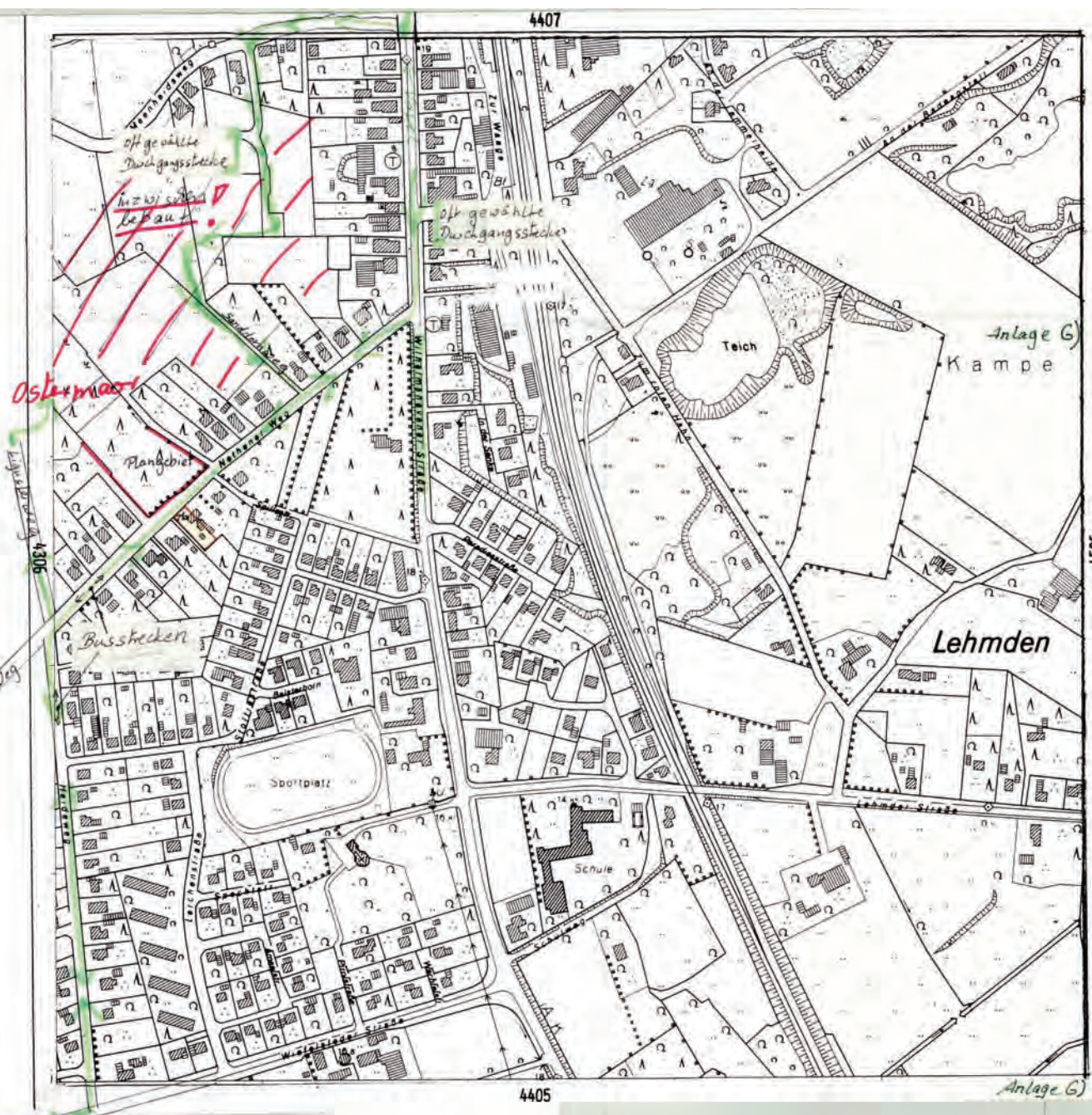
neue
Mehrfamilienhäuser

F+R oder
Spielstraße

neue
Einfamilienhäuser

WA1	
max. 4 WO	
0,4	II
0	
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,00 m	



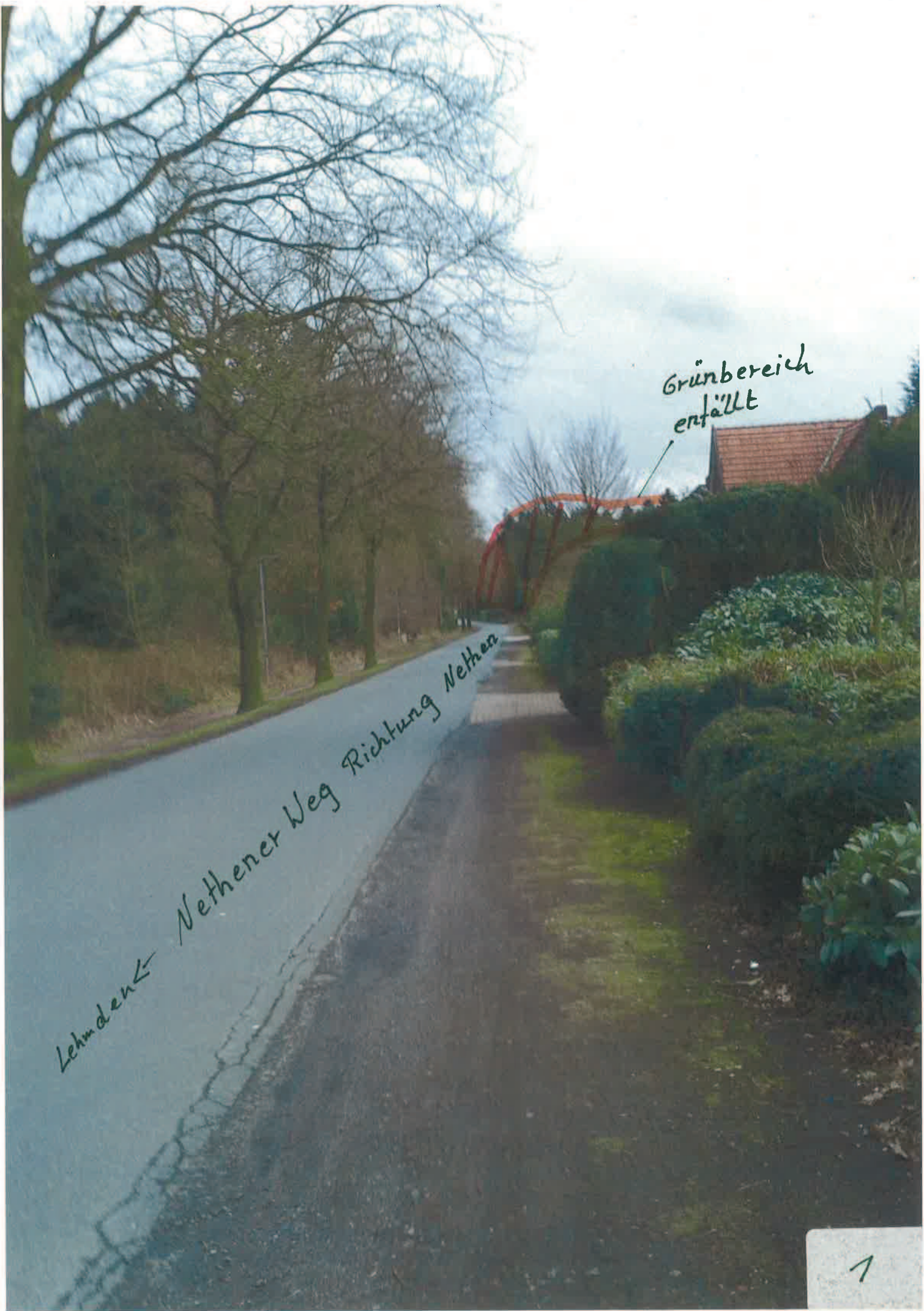


WV

Autobahn

Autobahn-
Auffahrt

OL



Lehmden ← Nethener Weg Richtung Nethen

Grünbereich
entfällt

Grünbereich
entfällt

geplante
Mehrfamilien-
häuser

→ Richtung Neukirchen



geplante
Mehrfamilienhäuser

und
Straße

Richtung Nethen

Grün entfällt

neue geplante
MF-Häuser

Aus Sicht
Haus 21+21a

bestehende
Eiche

Flughafen

→ Richtung Lehmde



Haus
Nr. 19

Nether Weg
Richtung Lehnhausen

bestehende
Eiche

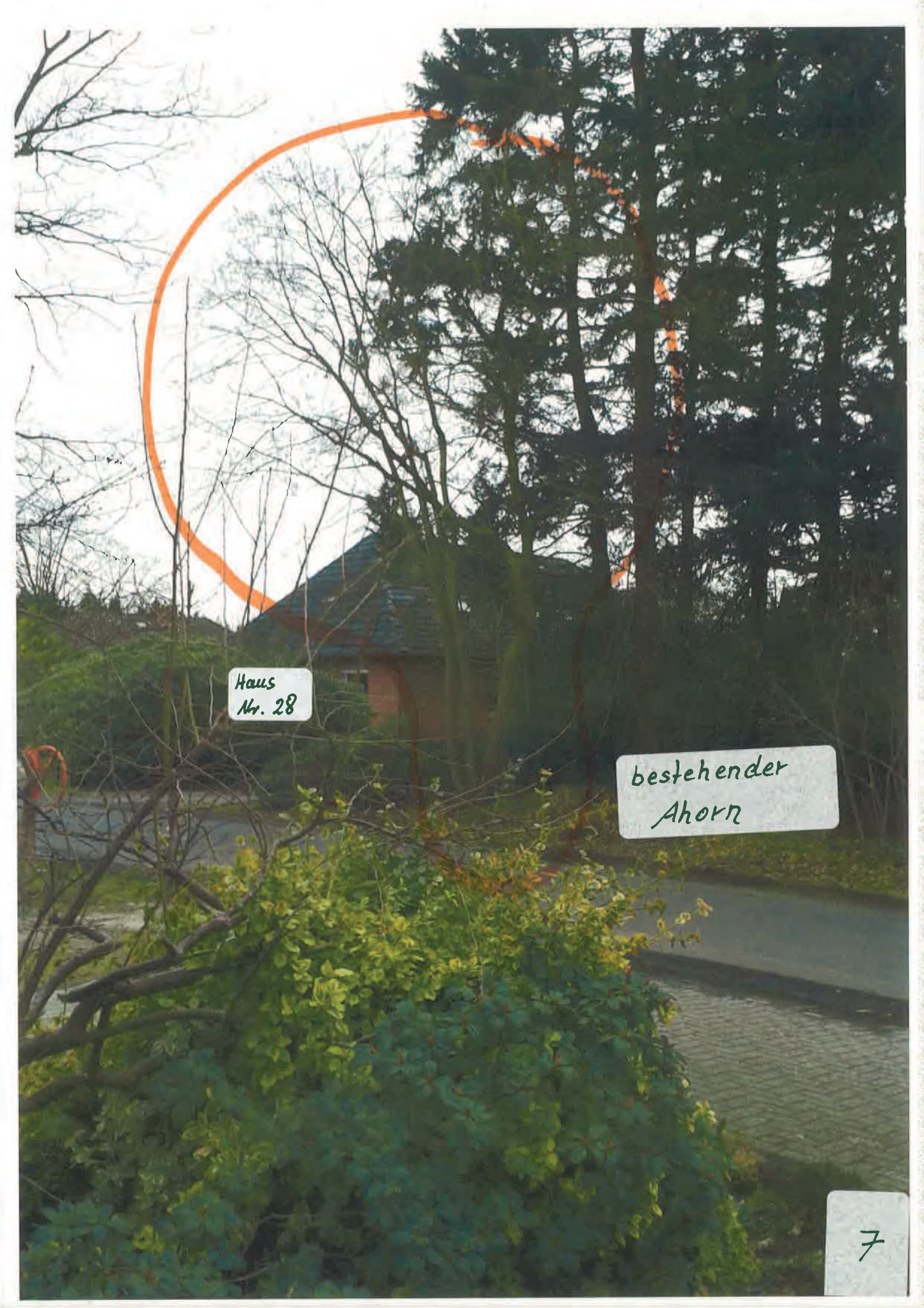
neue
Planstraße

Planstraße

Nethen ← Nethener Weg → Lehmden

Sicht aus

Nr.
21 a ↓



Haus
Nr. 28

bestehender
Ahorn

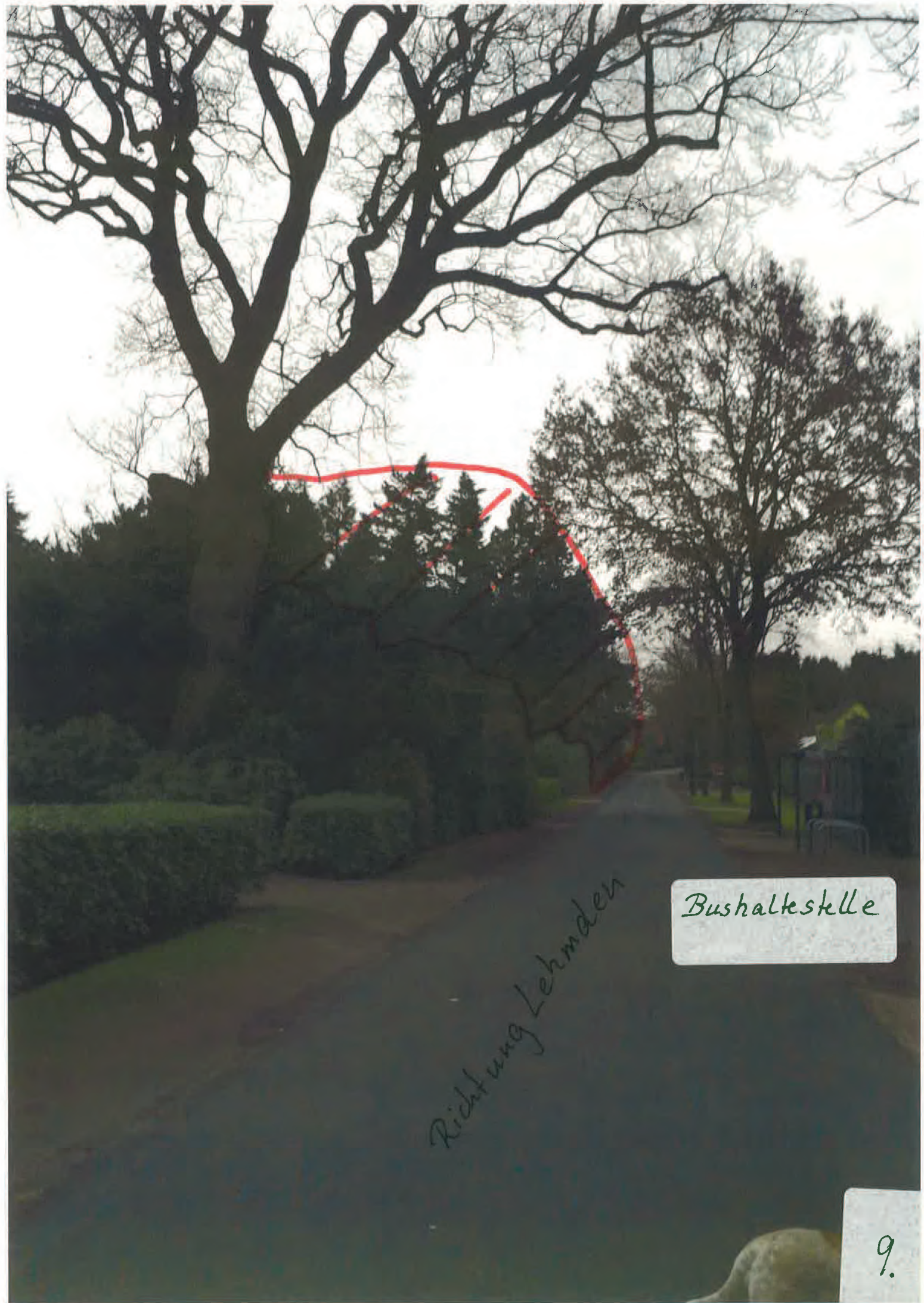


Haus
Nr. 28

Grün entfält
Blick auf MF-Häuser

Richtung
Lehndem

Nethener Weg



Richtung Lehmden

Bushalteskelle

• Bushaltestelle für
Schulbusse u.
Bürgerbus



Ligusterweg ←



Nethener Weg

Richtung Lehnchen

Heideweg → Richtung Autobahn

← Richtung Nethen



→ Richtung Nellen
Nellener Weg



Haus 21a

Neuhener Weg ← Richtung Lehm den

Bild von 1939

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

Vorlage-Nr.: 2017/119freigegeben am **18.07.2017****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 13.07.2017

Aufstellung Bebauungsplan 113 - Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.08.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.08.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 113 einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Anzahl noch verfügbarer Gewerbegrundstücke in den gemeindlichen Gewerbegebieten ist durch die erfolgreiche Vermarktung insbesondere im Bereich der Bürgermeister-Brötje-Straße und der Tannenkrugstraße sehr gering. Um auch weiterhin kleinen und mittelständischen Betrieben entsprechende Grundstücke anbieten zu können, ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Bürgermeister-Brötje-Straße in westlicher Richtung beabsichtigt.

Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 4,9 ha und ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über eine neue Stichstraße der Bürgermeister-Brötje-Straße, eine Anbindung an den Stellmoorweg ist nicht vorgesehen.

Das Plangebiet ist derzeit als Getreideacker und Intensivgrünland genutzt und wird von einem Graben durchzogen. Die umliegenden Grünstrukturen sind Baumwallhecken, Baum- und Strauchhecken. Die Kompensation für den Flächenverbrauch erfolgt im Flächenpool der Gemeinde.

Die Wallhecken, die entlang des Stellmoorweges verlaufen, sind zwar dauerhaft zu erhalten und über einen 5 m breiten Schutzstreifen vor Bodenversiegelungen und Auf- oder Abgrabungen geschützt, werden jedoch nicht weiter als Schutzobjekt festgesetzt. Insoweit ist über das Wallheckenprogramm des Landkreises eine zusätzliche Kompensation vorgesehen.

Innerhalb des neuen Gewerbegebietes ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie auch die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Branchen entsprechend des Einzelhandelskonzeptes nicht zulässig. Durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten wird zudem sichergestellt, dass das Gewerbegebiet verträglich mit den umliegenden Wohnnutzungen ist.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 07.08.2017 gegeben. Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht mit Anlagen

Gemeinde Rastede

Bebauungsplan Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße"



- TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO der im Folgenden aufgeführten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Branchen ("Festständer Liste") gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Branchen

 - Bekleidung, Wäsche,
 - Haus- und Heimtextilien,
 - Sportbekleidung- und Schuhe,
 - Schuhe,
 - Bücher,
 - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
 - Spielwaren,
 - Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat,
 - Foto und Zubehör,
 - optische und akustische Artikel,
 - Uhren, Schmuck,
 - Lederwaren, Koffer und Taschen,
 - Sanitätswaren.

Nahversorgungsrelevante Branchen

 - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren,
 - Drogerieartikel, Parfümerieartikel,
 - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel,
 - Schnittblumen und kleinere Pflanzen,
 - Zeitungen und Zeitschriften.

2.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

3.

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

4.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) gem. § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) in dB(A)/m² (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Schallpegelmininderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schimmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden. Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind für die zu besiedelnden Teilflächen Einzelanweise zu führen.

Die Anforderung gilt gemäß Lärmgutachten als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage des Betriebes den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (LWA, zul.) nicht überschreitet. Der Nachweis über die Einhaltung des FSP ersetzt nicht die Beurteilung nach den Maßgaben der TA Lärm. Dabei ist: LWA, zul. = FSP + 10lg (F/F0).

LWA, zul. = zulässiger Schalleistungspegel in dB(A)
FSP = flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²
F = Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m²
F0 = Bezugsfläche von 1 m²

5.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

Die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes.

6.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

7.

In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

8.

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

9.

Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

10.

Zum Schutz vor Geruchsmissionen sind innerhalb des als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiches nur Lagerhallen und Lagerplätze ohne ständige Arbeitsplätze sowie Stellplatzflächen zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE

1.

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

2.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherden, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutz-behörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Alttablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

4.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

5.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 genannten Bezugshöhen sowie die o.g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.

6.

Ständige Arbeitsplätze liegen nach allgemeiner Auffassung dann vor, wenn sich Beschäftigte zur Verrichtung ihrer Arbeitsaufgabe in abgrenzbaren Bereichen einer Arbeitsstätte entweder mindestens zwei Stunden täglich oder an mindestens 30 Arbeitstagen im Jahr aufhalten müssen (Länderausschuss für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik (2009): "Leitlinien zur Arbeitsstättenverordnung").

7.

Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFÜHRUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den Bebauungsplan Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand ... / 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Westerstede,
Dipl. Ing. Alfred Menger
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am örtlich bekannt gemacht worden.

Rastede, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am örtlich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Rastede, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 113 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rastede, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 113 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede,
In Vertretung
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 1 zu Vorlage 2017/119

1. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet (GE)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

GH ≤ 12,00 m

Höhe baulicher Anlagen, hier: Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Geruchsmissionen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

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

FSP L'wa ≤ 65 dB (A) [t]
L'wa ≤ 50 dB (A) [n]

Flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP), Tag- und Nachtwerte

FSP/TF 14

FSP, Abgrenzung der Teilflächen (TF) 14-16 und 17 gemäß Lärmgutachten

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 113

"Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße"

Übersichtsplan unmaßstäblich

Vorentwurf

12.07.2017

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland

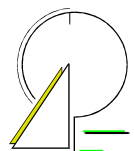


Bebauungsplan Nr. 113
„Erweiterung Gewerbegebiet
Bürgermeister-Brötje-Straße“

Begründung
(Teil I)

Vorentwurf

12.07.2017



INHALTSÜBERSICHT

BEGRÜNDUNG: TEIL I

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.5	Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus	4
3.6	Städtebauliches Rahmenkonzept	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft	6
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.2.1	Gewerbelärm	6
4.2.2	Verkehrslärm	7
4.2.3	Geruchsimmissionen	7
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	8
4.4	Belange des Denkmalschutzes	8
4.5	Altablagerungen / Altstandorte	8
4.6	Kampfmittel	9
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	11
5.6	Private Grünflächen	11
5.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	12
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT	13
7.1	Rechtsgrundlagen	13
7.2	Verfahrensübersicht	14
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	14
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	14
7.2.3	Öffentliche Auslegung	14
7.3	Planverfasser	14

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße im Hauptort zu erweitern und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ auf. Anlass der Planung ist es, ein ausreichendes und attraktives Angebot an gewerblichen Bauflächen auch hinsichtlich der aktuell anstehenden Nachfragesituation bereitstellen zu können. Dementsprechend wird der bereits gewerblich vorgeprägte Standort im Westen Rastedes um eine ca. 4,8 ha große Fläche erweitert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 schließt sich hierbei unmittelbar nordwestlich an den Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ an.

Zur Koordinierung der unterschiedlichen, zu berücksichtigenden Belange wurde im Vorfeld der 43. Flächennutzungsplanänderung, welche den vorliegenden Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche darstellt, ein städtebauliches Konzept erstellt. Im Zuge einer sukzessiven, bedarfsgerechten Entwicklung wird nun in einem zweiten Entwicklungsschritt der Bebauungsplan Nr. 113 für den nordwestlichen Teilbereich entsprechend dem o. g. städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgestellt.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Entwicklung eines attraktiven Flächenangebotes für eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung kleinerer bis mittelständischer Betriebe im Hauptort Rastede. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden im Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, verbunden mit einem bedarfsgerechten Maß der baulichen Nutzung für eine flexible Ansiedlung von Betrieben. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird auf maximal 12,00 m begrenzt. Grünordnerische Maßnahmen (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dienen der ortsgerechten Einbindung des Gewerbegebietes in den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Damit wird zudem der Eingrünung des Plangebietes als Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum Rechnung getragen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 59 planungsrechtlich gesicherte Erschließungsstraße. Diese verfügt über einen Anbindungspunkt an die südlich gelegene Raiffeisenstraße (L 826). Zur internen Gebietserschließung wird eine neu anzulegende Erschließungsstraße mit abschließender Wendeanlage festgesetzt.

Im Zuge dieser Bauleitplanung wurden zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallproblematik sowie der vorherrschenden Geruchssituation durch die Erarbeitung entsprechender Fachgutachten geprüft. Das Gleiche gilt für die Regelung der Oberflächenentwässerung. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen berücksichtigt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ den Planunterlagen beigelegt.

Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Zukünftig wird der Kompensationsbedarf über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt. Dies wird ebenfalls bis zur öffentlichen Auslegung in die vorliegende Bauleitplanung eingestellt. Weitere

Hinweise und umweltrelevante Informationen werden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erbeten.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 4,76 ha und liegt am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes Rastede. Im Norden und Nordwesten wird das Plangebiet vom Stellmoorweg begrenzt. Südöstlich grenzt das Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße an Geltungsbereich an. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im näheren Umfeld befinden sich zwei Regenrückhaltebecken. Südlich des Plangebiets schließen gewerbliche Gebäudestrukturen an. Weiter südlich grenzen die städtebaulichen Strukturen des Gewerbegebietes Leuchtenburg an. Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches liegen mehrere Einzelhäuser bzw. ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb am Stellmoorweg. Im Nordwesten und Norden grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in den Randbereichen Wallheckenstrukturen. Der Stellmoorweg, der das Plangebiet im Westen und Norden begrenzt, wird von prägenden Alleebäumen begleitet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Aktualisierung 2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Rastede wird allgemein die Funktion als Mittelzentrum zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zugewiesen.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 113 verfolgte Planungsziel der standortverträglichen Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Standortes an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort zur nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Rastede entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07. 06. 2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Rastede wird als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dargestellt. An den zentralörtlichen Standorten, also auch innerhalb Rastedes, sind die Voraussetzungen für eine differenzierte und leistungsfähige Infrastruktur, insbesondere Einzelhandelsstruktur, zu schaffen.

Der Geltungsbereich wird als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb eines Gebietes zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes. Dies bezieht sich auf das Vorhandensein eines Wallheckennetzes, das zu mehr als 1/3 in die Schadklassen II und III eingeordnet wurde. Hinsichtlich des Planungsziels der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen an einem vorgeprägten Standort und dem Ausgleich der geschützten Wallheckenstrukturen an anderer Stelle wird dem städtebaulichen Belang hier Vorrang gegeben. Insgesamt wird den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung somit Rechnung getragen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Inhalte der 43. Flächennutzungsplanänderung „Leuchtenburg III“, die den Bereich als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO darstellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

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

3.5 Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus

Das Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus aus dem Jahr 2004 wurde als informelle städtebauliche Planung zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung des Gemeindegebietes erstellt und dient der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage. In dem Konzept werden die Standortvorteile des Gewerbegebietes Leuchtenburg (direkte verkehrliche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, Nähe zum Ortszentrum) beschrieben, weitere Zielsetzungen werden für das Gebiet nicht formuliert. Mit der Erweiterung des Standortes werden die angesprochenen Standortvorteile optimal genutzt. Den Zielen der Gemeindeentwicklungsplanung wird somit Rechnung getragen.

3.6 Städtebauliches Rahmenkonzept

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Leuchtenburg sicherzustellen, wurde im Vorfeld zur rechtswirksamen 43. Flächennutzungsplanänderung und zur Aufstellung des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 59 „Leuchtenburg III“ ein Rahmenkonzept unter Berücksichtigung der abzusehenden Belange erstellt. Zu diesem Zweck wurden unterschiedliche Fachplanungen erstellt, die als Konzepte in die Rahmenplanung eingeflossen sind.

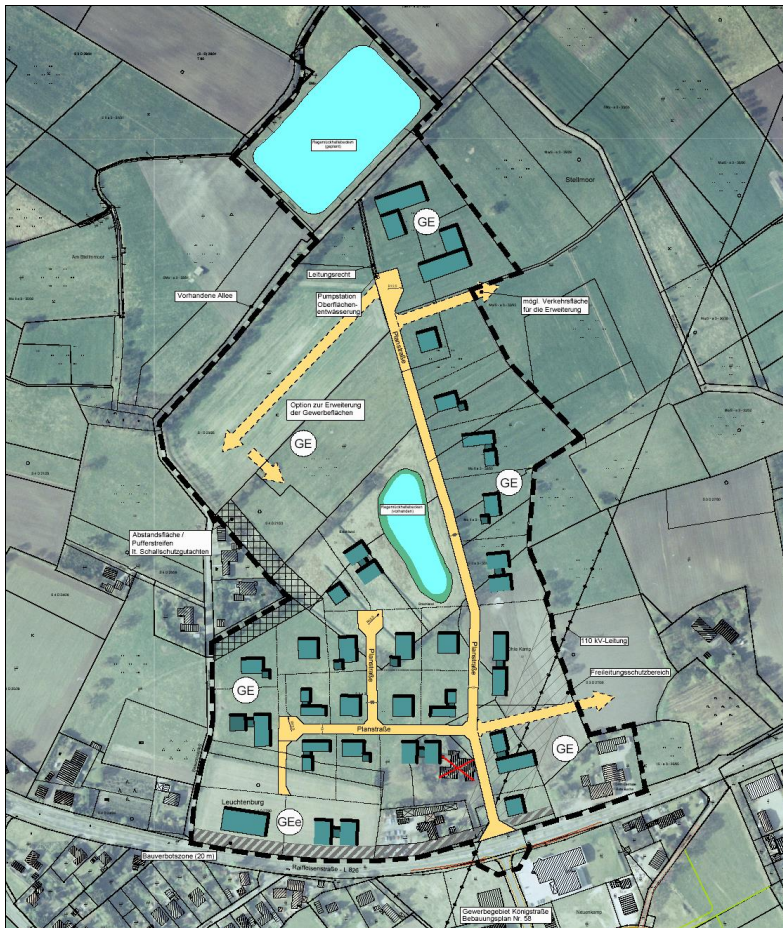


Abb.: Städtebauliches Rahmenkonzept zur Erweiterung des Gewerbegebietes Leuchtenburg (Stand: August 2009)

Das Rahmenkonzept zeigt die Anbindung des Gewerbestandortes gegenüber der Einmündung der Königstraße. Um einen konfliktfreien und reibungslosen Verkehrsablauf sicherzustellen, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdthelm & Tjardes (IST), Schortens, erstellt. Hieraus ergibt sich, dass zur Anbindung des Gewerbegebietes ein Straßenausbau (Abbiegespur, Kreisverkehrsplatz) notwendig ist. Eine abschließende Entscheidung über die Anbindungsform war im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig. Weiterhin wurde über eine schalltechnische Beurteilung (technologie entwicklungen & dienstleistungen – TED, Bremerhaven) vorab eine Lärmkontingentierung vorgenommen. Hierin wurde aufgezeigt, dass die angestrebte gewerbliche Entwicklung innerhalb dieser Fläche unter Berücksichtigung entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan möglich ist. Des Weiteren wurde durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede ermittelt, dass zur Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers aus dem gesamten Plangebiet ein weiteres Regenwasserrückhaltebecken in einer bestimmten Größe notwendig ist. Eine Beseitigung und Verlegung des vorhandenen Staubeckens wurde als nicht praktikabel und unwirtschaftlich erachtet. Im Weiteren waren noch die Aspekte des Straßenbaus (Bauverbotszone) entlang der Landesstraße L 826 (Raiffeisenstraße) zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser unterschiedlichen Belange wurde das obenstehende städtebauliche Rahmenkonzept erarbeitet. Für den Großteil dieser Flächen wurden im Zuge 43. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen. Eine Fläche unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung am Stellmoorweg konnte in einem ersten Entwicklungsabschnitt aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht mitentwickelt werden.

Dies soll nun in einem zweiten Entwicklungsabschnitt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ erfolgen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 113 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht, ist als Teil II der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 113 den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Zur Beurteilung sowie zur Koordinierung und Minimierung möglicher Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wurde durch das Ingenieurbüro Technologie Entwicklungen & Dienstleistungen GmbH TED, Bremerhaven ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹. Zur Beurteilung der Geruchsmissionssituation wurde von der Landwirtschaftskammer ebenfalls ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet².

4.2.1 Gewerbelärm

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet, dass durch die angrenzende gewerbliche Nutzung vorgeprägt ist. Unmittelbar an die südlich angrenzenden gewerblichen Strukturen befinden sich südlich der Raiffeisenstraße Wohnstrukturen. Nördlich der Raiffeisenstraße befinden sich Einzelwohnlagen im Außenbereich. Diese sind im Rahmen der geplanten gewerblichen Entwicklung immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen, so dass ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet werden kann. Gleichzeitig sind die vorhandenen Vorbelastungen des Gewerbegebietes Leuchtenburg südlich der Raiffeisenstraße zu beachten. Die Anforderungen der TA Lärm sind hierbei zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen vorgenommen. Hierbei werden den einzelnen Gewerbeflächen Geräuschemissionen zugewiesen, deren Einhaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Schallprognose für eine zu errichtende Anlage nachgewiesen werden muss. Hierdurch wird das Ziel erreicht, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf die Nachbarschaft zu vermeiden, wobei eine maximale akustische Auslastung der Gewerbeflächen gewährleistet wird. Ausgehend von den Berechnungen zeigt sich, dass unter Einhaltung der angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) eine gewerbliche Nutzung auf dieser Fläche möglich ist, ohne Konflikte mit den benachbarten Nutzungen auszulösen. Diese FSP werden im Rahmen des Bebau-

¹ TECHNOLOGIE ENTWICKLUNGEN & DIENSTLEISTUNGEN (TED): Schallimmissionsprognose im Rahmen der städtebaulichen Planung für das Gewerbegebiet Leuchtenburg, Bremerhaven, 16. Dezember 2009

² LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsschutzgutachten – Bauleitplanung der Gemeinde Rastede 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ und Bebauungsplan Nr. 59 Oldenburg, 11.12.2009

ungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ über entsprechende Festsetzungen verbindlich geregelt (s. Kap. 5.2).

Im vorliegenden Schallgutachten wird die Kontingentierung der Gewerbeflächen nach dem durch das ehemalige NLÖ veröffentlichten Verfahren „Flächenbezogene Schall-Leistungspegel und Bauleitplanung“ durchgeführt. Das Kontingentierungsverfahren ist geeignet, durch die Beschreibung der zulässigen Emissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Konflikt zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung zu lösen. Der Nachweis über die Einhaltung der FSP ersetzt nicht die Beurteilung nach den Maßgaben der TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm.

4.2.2 Verkehrslärm

Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 826 (Raiffeisenstraße), von der Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken können. Diesbezüglich sind die Schutzansprüche der zukünftigen Wohn- und Arbeitsnutzung gemäß der anzuwendenden Regelwerke (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten. Im o. g. Gutachten wurde eine Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durchgeführt, wobei neben dem allgemeinen Verkehrszuwachs auf der Raiffeisenstraße (Prognosehorizont 2025) die durch das geplante Gewerbegebiet generierte Verkehrszunahme auf dem betrachteten Streckenabschnitt berücksichtigt wurde.

Hieraus hat sich ergeben, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Gewerbegebiete während der Tag- und Nachtzeit eingehalten werden. Dementsprechend wurden zur Sicherung der Schutzansprüche für die geplante Nutzung die Lärmpegelbereiche in einer Höhe von 5 m über GOK (Geländeoberkante) ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hierbei innerhalb des nicht relevanten Lärmpegelbereiches I.

4.2.3 Geruchsimmissionen

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf der in geringem Umfang Rinderhaltung (Mastbullen, Jungvieh, Mutterkühe) betrieben wird. In einem Pachtstall an der Raiffeisenstraße (ca. 120 m Entfernung) hält der gleiche Betrieb Mutterkühe. Hinsichtlich der hiervon ausgehenden, möglichen Geruchsimmissionen wurde seitens der Landwirtschaftskammer ein Immissionsschutzgutachten³ zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation vor Ort im Rahmen der 43. Flächennutzungsplanänderung erstellt. Diese wurde entsprechend den Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) in Form einer Ausbreitungsberechnung vorgenommen. Die emissionsrelevanten Daten der o. g. Anlagen bezüglich Viehhaltung und Stalltechnik wurden im Zuge einer Ortsbesichtigung ermittelt. Weitere, gemäß den Vorgaben der GIRL in einem Umkreis von 600 m zu beachtende Viehhaltungsanlagen, bestehen nicht. Dieses Gutachten deckt auch den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 113 ab.

Das entsprechend den Vorgaben der GIRL genutzte Programm (Austal2000G) berücksichtigt neben den Betriebsdaten auch weitere Faktoren (z. B. meteorologische Daten, Belästigungswirksamkeit unterschiedlicher Tierhaltungsverfahren). Die hierdurch ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb des Plangebietes wurden mit den Immissionsgrenzwerten der GIRL für Gewerbegebiete von 15 % der Jahresstunden verglichen.

³ LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN: Immissionsschutzgutachten-Bauleitplanung der Gemeinde Rastede 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ und Bebauungsplan Nr. 59, Oldenburg, 11.12.2009

Gemäß dem Ergebnis Rasteruntersuchung wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 113 der gemäß der GIRL für Gewerbegebiete heranzuziehende Immissionsrichtwert von bis zu 15% der Jahresstunden deutlich unterschritten. Lediglich an der westlichen Grenze des Plangebietes, im Nahbereich der dortigen Hofstelle, wird der Immissionsrichtwert überschritten. Um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan Nutzungseinschränkungen für den Bereich getroffen, in denen der Immissionsrichtwert von 15 % der Jahresstunden überschritten wird. So sind innerhalb des als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiches nur Lagerhallen und Lagerplätze ohne ständige Arbeitsplätze* sowie Stellplatzflächen zulässig.

**Arbeitsplätze liegen nach allgemeiner Auffassung dann vor, wenn sich Beschäftigte zur Verrichtung ihrer Arbeitsaufgabe in abgrenzbaren Bereichen einer Arbeitsstätte entweder mindestens zwei Stunden täglich oder an mindestens 30 Arbeitstagen im Jahr aufhalten müssen (Länderausschuss für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik (2009): "Leitlinien zur Arbeitsstättenverordnung").*

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Im Zuge des 2009 erstellten städtebaulichen Rahmenkonzeptes wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede für den gesamten Bereich erstellt. Die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Anlagen (zweites Regenrückhaltebecken, Leitungsrecht) wurden über entsprechende Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ planungsrechtlich gesichert.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Altstandorte

Die Ermittlung dieser Ablagerungen erfolgte durch Aktenrecherche und Zeitzeugenbefragung vor 30 Jahren. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Die Erfassung muss allerdings nicht vollständig und flächendeckend sein. Altstandorte wurden im Altlastenprogramm nicht erfasst. Sollten daher bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

4.6 Kampfmittel

Seitens der Zentralen Polizeidirektion – Dezernat 55 – Kampfmittelbeseitigungsdienst – wurde im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ eine Auswertung der alliierten Luftbilder vorgenommen. Aus den Aufnahmen wird keine Bombardierung ersichtlich, so dass in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) von dieser Seite keine Bedenken bestanden. Es ist daher davon auszugehen, dass auch für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 keine Bombardierung ersichtlich werden würde. Da allerdings eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht zu 100% ausgeschlossen werden kann, wird folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen: „Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.“ (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der eingangs beschriebenen Gewerbegebietserweiterung werden innerhalb des Geltungsbereiches Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Entsprechend des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Rastede zur Einzelhandelsentwicklung⁴ werden für den Standort „Bürgermeister-Brötje-Straße“ Einzelhandelsbetriebe der im Folgenden aufgeführten, zentren- und nahversorgungsrelevante Branchen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauGB gem. § 1 (5) i. V. m. 1 (9) BauGB ausgeschlossen. Innerhalb der Einzelhandelsbetriebe ist ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Branchen

- Bekleidung, Wäsche,
- Haus- und Heimtextilien,
- Sportbekleidung- und Schuhe,
- Schuhe,
- Bücher,
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
- Spielwaren,
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat,
- Foto und Zubehör,
- optische und akustische Artikel,
- Uhren, Schmuck,
- Lederwaren, Koffer und Taschen,
- Sanitätswaren.

Nahversorgungsrelevante Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren,
- Drogerieartikel, Parfümerieartikel,
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel,
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen,
- Zeitungen und Zeitschriften.

⁴ CIMA: Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede: Teilaktualisierung: Zentrenkonzept, sortimentsliste, standort- und Branchenentwicklungskonzept, Lübeck November 2015

Durch den Ausschluss dieser Branchen wird den Empfehlungen des o. g. Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zur Entwicklung des Gewerbegebietes im Bereich „Bürgermeister-Brötje-Straße“ in Ortsrandlage der Gemeinde Rastede Rechnung getragen.

Zusätzlich sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 9 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO), da sich diese nicht in die angestrebte Gebietsstruktur einfügen würden.

5.2 Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einrichtungen werden im Plangebiet flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zur städtebaulichen Planung für das Gewerbegebiet Leuchtenburg verbindlich festgesetzt

Entsprechend den Inhalten der Untersuchung werden folgende textliche Festsetzungen zur Einhaltung der FSP im Baugenehmigungsverfahren getroffen:

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE1, GE2) gem. § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) in dB(A)/m² (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegel zugerechnet werden. Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind für die zu besiedelnden Teilflächen Einzelnachweise zu führen.

Die Anforderung gilt gemäß Lärmgutachten als erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (LWA) der Anlage des Betriebes den dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ($L_{WA, zul}$) nicht überschreitet. Der Nachweis über die Einhaltung des FSP ersetzt nicht die Beurteilung nach den Maßgaben der TA Lärm. Dabei ist: $L_{WA, zul} = FSP + 10 \lg (F/F_0)$.

$L_{WA, zul}$	=	zulässiger Schallleistungspegel in dB(A)
FSP	=	Flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m ²
F	=	Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m ²
F_0	=	Bezugsfläche von 1 m ²

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung bzw. eines optimalen Ausnutzungsgrad der angebotenen Gewerbegebietsflächen die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet einheitlich auf 0,8 festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgeschöpft wird.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen einheitlich über die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO. Entsprechend der Festsetzungen des südlich

und östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von $GH \leq 12,00$ m festgesetzt. Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Als oberer Bezugspunkt dient die obere Gebäudekante. Durch die getroffene Höhenfestsetzung fügen sich die zukünftigen Gebäude in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbetypische Gebäudestruktur wird innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Diese halten einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und bestehenden Grundstücken ein. Zum Schutz der im Plangebiet befindlichen Wallhecken und Gehölzstrukturen werden die Baugrenzen in einen Abstand von 5,00 m zu diesen festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, entlang der Wallhecken und sonstigen Gehölzstrukturen, sind zum Schutz dieser, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Zum Schutz der Wallhecken und sonstigen Gehölzstrukturen wird geregelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind.

5.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird die vorgesehene Planstraße, gem. dem in Kap. 3.6 genannten städtebaulichen Entwicklungskonzept als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 113 wird diese entsprechend ihrer Erschließungsfunktion in einer Gesamtbreite von 10,00 m festgesetzt. Im Westen mündet die interne Erschließungsstraße in eine Wendeanlage mit einem Radius von 12,50 m, wodurch die Befahrbarkeit durch die zu erwartenden gewerblichen Nutzfahrzeuge gewährleistet ist. Konkrete Aussagen über den Straßenausbau oder die Gestaltung werden nicht getroffen. Dieses ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können.

5.6 Private Grünflächen

Zum weitestgehenden Erhalt der in den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen vorhandenen Wallhecken und sonstigen Gehölzstrukturen werden diese im Bebauungsplan Nr. 113 als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überla-

gernd mit Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum künftigen Schutz der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sowie sonstigen Gehölzstrukturen sind innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird künftig über eine entsprechende Regelung in den Grundstückskaufverträgen sichergestellt.

5.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Zur Koordinierung der Geruchsimmissionen wird auf der Grundlage der Empfehlungen des Immissionsschutzgutachtens zur 43. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Leuchtenburg III der Gemeinde Rastede die nachstehende Maßnahme verbindlich festgesetzt.

Zum Schutz vor Geruchsimmissionen sind innerhalb des als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiches nur Lagerhallen und Lagerplätze ohne ständige Arbeitsplätze sowie Stellplatzflächen zulässig.

Arbeitsplätze liegen nach allgemeiner Auffassung dann vor, wenn sich Beschäftigte zur Verrichtung ihrer Arbeitsaufgabe in abgrenzbaren Bereichen einer Arbeitsstätte entweder mindestens zwei Stunden täglich oder an mindestens 30 Arbeitstagen im Jahr aufhalten müssen (Länderausschuss für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik (2009): "Leitlinien zur Arbeitsstättenverordnung").

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Anlage einer neuen Planstraße, die im Osten unmittelbar an die bereits planungsrechtlich gesicherte Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ anschließt. Diese verfügt über eine direkte Anbindung an die Raiffeisenstraße (L 826).

• ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Leuchtenburg, Ostendorf“, welche vorwiegend von den Linien 370 und 334 bedient wird. Mit der Linie 370 ist das Planungsgebiet an den Hauptort Rastede sowie an die Gemeinden Wiefelstede und Bad Zwischenahn angebunden, was sich jedoch hauptsächlich auf die Schultage beschränkt. Die Linie 334 ist ebenfalls vorwiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Die nächsten Haltestellen von Regionallinien befinden sich 2-3 km Entfernung (Linie 330 Wiefelstede-Oldenburg und Linie 340 Rastede-Oldenburg).

Gas- und Stromversorgung

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

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird zentral über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage geregelt.

- **Wasserversorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede ein Entwässerungskonzept für den gesamten Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenkonzepts erstellt. Die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Anlagen (zweites Regenrückhaltebecken, Leitungsrecht) werden über entsprechende Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg III“ planungsrechtlich abgesichert. Die Oberflächenentwässerungsplanung ist mit dem Entwässerungsverband Jade abgestimmt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

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

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT

7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

7.2 Verfahrenübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am..... in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit sowie die Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde) erfolgte vombis zum..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

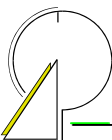
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Rastede,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

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

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Bebauungsplan Nr. 113

**„Erweiterung Gewerbegebiet
Bürgermeister-Brötje-Straße“**

Umweltbericht (Teil II der Begründung)

Vorentwurf

13.07.2017

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax: 04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT	1
1.0 EINLEITUNG	1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1 Landschaftsprogramm	2
2.2 Landschaftsrahmenplan	2
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	3
3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	5
3.1.1 Schutzgut Mensch	6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	7
3.1.3 Schutzgut Tiere	12
3.1.4 Biologische Vielfalt	13
3.1.5 Schutzgut Boden	14
3.1.6 Schutzgut Wasser	17
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	18
3.1.8 Schutzgut Landschaft	19
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
3.1.10 Wechselwirkungen	20
3.1.11 Kumulierende Wirkungen	21
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	21
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	22
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	22
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	22
4.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	23
4.1 Vermeidung / Minimierung	23
4.1.1 Schutzgut Mensch	23
4.1.2 Schutzgut Pflanzen	23
4.1.3 Schutzgut Tiere	24
4.1.4 Biologische Vielfalt	24
4.1.5 Schutzgut Boden	24
4.1.6 Schutzgut Wasser	25
4.1.7 Schutzgut Klima / Luft	25
4.1.8 Schutzgut Landschaft	25
4.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter	25
4.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation	26
4.2.1 Bilanzierung Biotoptypen	26
4.2.2 Boden / Wasser	27
4.2.3 Kultur- und Sachgüter (Wallhecke)	28

4.3	Maßnahmen zur Kompensation	28
4.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
4.4.1	Standort	28
4.4.2	Planinhalt	29
5.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
5.1.1	Analysemethoden und -modelle	29
5.1.2	Fachgutachten	29
5.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	29
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	30
6.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	30
7.0	QUELLENVERZEICHNIS	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen (gestrichelte Linie = ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2017 (unmaßstäblich))	15
Abbildung 2:	Darstellung der Abgrenzung des Suchraumes für schutzwürdige Böden und Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2015 (unmaßstäblich))	16
Abbildung 3:	Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2017 (unmaßstäblich))	19

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.	11
Tabelle 2:	Im Geltungsbereich erfasste Wallhecke und deren Bewertung.	12
Tabelle 3:	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	22
Tabelle 4:	Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.	26

ANLAGEN

Plan 1:

Bestand Biotoptypen

Plan 2:

Planung

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die gewerbliche Nutzung im Hauptort auszuweiten und das bestehende Gewerbegebiet „Leuchtenburg III“ zu erweitern. Ziel ist es, hinsichtlich der aktuellen Nachfragesituation ein ausreichendes und attraktives Angebot an gewerblichen Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Dementsprechend wird das bereits bestehende Gewerbegebiet „Leuchtenburg III“ um eine Fläche von 4,76 ha erweitert.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

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

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,76 ha. Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE), Straßenverkehrsflächen und privaten Grünflächen mit überlagernder Festsetzung als Erhaltfläche wird ein vollständig unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 41.930 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.665 m ²
Private Grünflächen	ca. 3.005 m ²

- davon Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ca. 3.005 m²

Durch die im Bebauungsplan Nr. 113 vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (u.a. GRZ 0,8) können im Planungsraum bis zu ca. 3,59 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher im Kap. 3.2.1).

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Grundlagen und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange). Es wird darauf hingewiesen, dass die Planwerke zum Landschaftsrahmenplan relativ alt sind, so dass die Aussagen für das Plangebiet nur noch bedingt zutreffen.

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung ein. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden beispielsweise Eichenmischwälder, Weiden-Auenwälder, Erlenbruchwälder und Bäche genannt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig gelten Buchenwälder, kleine Flüsse sowie nährstoffarme Feuchtwiesen nährstoffreiches Feuchtgrünland. Schutzbedürftig z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Feuchtgebüsche, Gräben, Grünland mittlerer Standorte, Ruderalfluren und sonstige wildkrautreiche Sandäcker (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1989).

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland liegt mit Stand von 1995 vor. Demnach liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit der Oldenburger Geest bzw. der Untereinheit des Rasteder Geestrands.

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung wird durch gemischte Acker- und Grünlandflächen geprägt (Karte 1 – Landschafts- und Siedlungsstrukturen). In Karte 5 wird der gegenwärtige Zustand von Lebensraumkomplexen und Biotoptypen dargestellt. Bei den im Plangebiet vorherrschenden Biotoptypen handelt es sich um landwirtschaftlich

genutzte Areale mit unterschiedlich hohen Anteilen von Acker- und Baumschulflächen. Gemäß Karte 6 (Wallheckengebiete) wird der Bereich als Wallheckengebiet mit hoher Dichte und mittlerer Vernetzung der Wallhecken dargestellt. Der Anteil der stark geschädigten Wallhecken beläuft sich auf unter 30 %. Es handelt sich zudem um ein Gebiet zur Erhaltung und Pflege von Wallhecken.

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften wird in Karte 7 (Lebensraumkomplexe und Biotoptypen) als mäßig eingeschränkt (Wertstufe 2 von 4) eingestuft. Karte 8 (Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Gegenwärtiger Zustand) stellt großflächige Parzellen, einen geringen Waldanteil und Baum- und Straucharmut bei weitläufigen Grünland-Acker-Baumschul-Mischnutzungen als charakteristisches Merkmal des Landschaftsbildes heraus. Gleichzeitig handelt es sich um ein Gebiet mit ausgeprägten Wallheckenstrukturen (Karte 9 – Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Wichtige Bereiche).

Als Entwicklungsziel sind gemäß Karte 16 (Entwicklungsziele und Maßnahmen) die Erhaltung der vorhandenen reliefbedingten Eigenart sowie der Erhalt und die Pflege von Wallhecken aufgeführt.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 113 befinden sich Wallhecken, die gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG unter Schutz gestellt sind.

Es liegen keine weiteren faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvollen Bereich oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, vor. Es bestehen ferner keine ausgewiesenen Schutzgebiete nationalen bzw. internationalen Rechts oder naturschutzfachliche Programme.

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

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

Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens

Gemäß § 15 Abs. 5 BNatSchG darf ein Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landespflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft über die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden können. Die naturschutzfachlichen Belange gehen den anderen Belangen nicht im Rang vor. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung daher um einen zulässigen Eingriff gemäß § 15 BNatSchG, so dass der § 44 (5) BNatSchG bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung Anwendung finden kann.

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

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung“ (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 wird die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) ermöglicht. Es werden dadurch vorwiegend Ackerflächen sowie Grünlandflächen überplant. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 4,76 ha.

Für die Gewerbegebiete (GE) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt worden. Eine Überschreitung ist gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig. Dadurch wird eine maximale Bodenversiegelung von insgesamt ca. 3,35 ha bauleitplanerisch ermöglicht.

Für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird eine Versiegelung von 90% angesetzt, wodurch eine Neuversiegelung von ca. 2.400 m² erfolgt.

Ferner werden durch die vorliegende Planung Wallhecken (Baum-Strauch- bzw. Baum-Wallhecken) auf einer Länge von insgesamt 360 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede lediglich als Erhaltungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGb und nicht als Schutzobjekt festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 360 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen.

Darüber hinaus wird die an der südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende Strauchhecke zum Erhalt festgesetzt. Gleiches gilt für die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Baumhecke.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

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

Für den Menschen stellt der größte Teil des Untersuchungsgebietes eine Acker- und Grünlandfläche dar. Im Süden grenzt das Gewerbegebiet „Leuchtenburg III“ an. Die westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls Teil des Gewerbegebietes Leuchtenburg III, sind derzeit jedoch noch unbebaut und als Grünlandbereiche ausgeprägt. Richtung Norden und Westen erstreckt sich die offene Landschaft. Aufgrund des angrenzenden

Gewerbegebietes sowie der vorkommenden Strukturen weist das Plangebiet einen geringen Erholungswert auf.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die geplante Bebauung / Nutzungsänderung eine Reduzierung von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion sowie anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen durch den vergrößerten Gewerbebetrieb. Anlässlich dessen hat die Technologie, Entwicklungen & Dienstleistungen GmbH, Bremerhaven, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zum Gewerbegebiet „Leuchtenburg III“ eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass mit den Emissionskontingenten an den untersuchten Immissionspunkten ein ausreichender Schallimmissionsschutz gewährleistet werden kann. Unter Berücksichtigung der Emissionskontingente ist eine Nutzung des Gewerbegebietes aus des Schallimmissionsschutzes sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbegebiete, möglich.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebsstellen. Im Rahmen des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine entsprechende Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL). Auf Grundlage von Betriebsdaten hat die Landwirtschaftskammer eine Ausbreitungsberechnung durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Gemäß dem Ergebnis Rasteruntersuchung wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 113 der gemäß der GIRL für Gewerbegebiete heranzuziehende Immissionsrichtwert von bis zu 15% der Jahresstunden deutlich unterschritten. Lediglich an der westlichen Grenze des Plangebietes, im Nahbereich der dortigen Hofstelle, wird der Immissionsrichtwert überschritten. Um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan Nutzungseinschränkungen für den Bereich getroffen, in denen der Immissionsrichtwert von 15 % der Jahresstunden überschritten wird. So sind innerhalb des als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiches nur Lagerhallen und Lagerplätze ohne ständige Arbeitsplätze sowie Stellplatzflächen zulässig.

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind weniger erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

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

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere
 - a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
 - c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geographischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 „Erweiterung Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße“ eine flächendeckende Bestandserfassung in Form einer Biotoptypen- /Nutzungskartierung durchgeführt (vgl. Plan 1). Im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen wurde die nähere Umgebung in die Biotoptypenerfassung einbezogen. Darüber hinaus erfolgte eine Suche nach Standorten von gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen gefährdeten oder nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 + 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Pflanzenarten. Die Bestandsaufnahme der Naturlandschaft erfolgte im Rahmen einer Geländebegehung im Frühjahr 2017.

Die Kartierung der Biotoptypen ist das am häufigsten angewendete Verfahren zur Beurteilung des ökologischen Wertes eines Erhebungsgebietes. Durch das Vorhandensein bestimmter Biotope, ihre Ausprägung und die Vernetzung untereinander sowie mit anderen Biotopen werden Informationen über schutzwürdige und schutzbedürftige Bereiche gewonnen. Die nachstehend vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) stützen sich auf den „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016). Die Nomenklatur der aufgeführten Pflanzenarten richtet sich nach GARVE (2004).

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Biotoptypen aus folgenden Gruppen:

- Gehölzbestände
- Gewässer
- Grünland
- Ackerbiotope
- Siedlungsbiootope / Verkehrsflächen

Lage, Verteilung und Ausdehnung der Biotoptypen sind dem Bestandsplan Biotoptypen (Plan 1) zu entnehmen.

Der im Westen der Gemeinde Rastede in dem Ortsteil Leuchtenburg gelegene Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 113 mit einer Größe von ca. 4,76 ha schließt sich nördlich an das bestehende Gewerbegebiet an und umfasst die Flurstücke 23, 230/22 und 229/19. Im Norden und Westen wird es von dem Stellmoorweg begrenzt. Für das Plangebiet handelt es sich in erster Linie um landwirtschaftliche Nutzflächen. Diese werden von einzelnen Gehölzreihen sowie von einem Entwässerungsgraben gegliedert.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Intensivgrünlandfläche. Diese liegt im südwestlichen Bereich auf einem etwas höheren Geländeniveau und fällt nach Nordosten zunächst ab, um anschließend leicht wieder anzusteigen. Das Grünland ist im Südwesten auf dem hier vorwiegend sandigen Boden trockener ausgeprägt (GIT), während es im nordöstlichen Verlauf auf dem dort vorherrschenden Moorboden feuchter wird (GIM). Dominierende Arten sind Süßgräser wie insbesondere Weidelgras (*Lolium perenne*) und Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) sowie teils Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). In den feuchteren Bereichen treten lokal Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) hinzu. Arten mit geringeren Nährstoffansprüchen, wie z. B. Rot-Schwingel (*Festuca rubra* agg.) und Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), kommen nur sehr vereinzelt vor. Lediglich auf einem ca. 1 m breiten Randstreifen entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenze, der nicht von der Düngung erreicht wird, treten diese und weitere Kennarten nährstoffärmerer Standorte, wie z. B. Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), in größerer Dichte auf.

Den Norden des Plangebietes nimmt ein Grasacker (GA) ein, der von Weidelgras dominiert wird. Hinzu treten in geringerer Dichte insbesondere weitere Süßgräser wie z. B. Knäuelgras, Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*). Verbreitet finden sich zudem einjährige Arten wie Vogelmiere (*Stellaria media*) und Gewöhnliches Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), teils ist Löwenzahn (*Taraxacum officinalis* agg.) in größerer Zahl vorhanden.

Das im Nordwesten gelegene Flurstück wird von einem intensiv genutzten Getreideacker (Ag) eingenommen. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung können auf der Ackerfläche nur sehr wenige Pflanzenarten der Segetalflora Fuß fassen. Zu diesen zählen z. B. Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Vogelmiere, die in geringer Dichte auftreten. Im Süden befindet sich am Rande des Ackers eine landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) für Silage, eine weitere schließt sich unmittelbar südlich an.

Zwischen dem Getreideacker und der Intensivgrünlandfläche verläuft an der Flurstücksgrenze ein ca. 1 m breiter und ebenso tiefer Entwässerungsgraben, der zum Zeitpunkt der Begehung wenig nährstoffreiches Wasser führte (FGR). Außer Grünalgen konnte keine typische Gewässervegetation festgestellt werden. An den Ufern finden sich z. B.

Flatterbinse (*Juncus effusus*) und Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*). Ein weiterer schmaler Graben begleitet die östliche Plangebietsgrenze. Dieser führt aufgrund einer nur geringen Tiefe lediglich nach stärkeren Niederschlägen kurzfristig Wasser (FGZ).

Der das Plangebiet im Norden und Westen begrenzende Stellmoorweg (OVW) ist mit Schotter befestigt und wird beidseitig von lückigen Baumhecken (HFB) bzw. Baumwallhecken (HWP), deren Wälle teils degradiert sind, gesäumt und es stehen einige Einzelbäume (HBE) am Rande des Weges. Prägend sind Stiel-Eichen (*Quercus robur*), die starkes bis sehr starkes Baumholz von bis zu ca. 0,7 m im Durchmesser erreichen. In geringer Zahl finden sich Birken (*Betula* spp.) in den Gehölzreihen, eine Strauchschicht fehlt. Die Krautschicht wird z. B. von Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), Habichtskraut (*Hieracium* spec.) und Vielblütiger Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*) gebildet.

Von Südwesten ragt eine ebenfalls degradierte Wallhecke in das Plangebiet. Neben den prägenden Stiel-Eichen sind vereinzelt Zitterpappeln (*Populus tremula*) vorhanden. In nordwestlicher Verlängerung der Wallhecke stehen zwei Einzelsträucher (BE) des Schwarzen Holunders (*Sambucus nigra*).

Parallel zu der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Gehölzreihe, die im westlichen Abschnitt als Strauch-Baumwallhecke (HWM) mit Stiel-Eichen und Schwarzem Holunder ausgeprägt ist. Der Wall ist mit Folie überzogen, so dass sich keine Krautschicht entwickeln kann. Im nordöstlichen Verlauf geht die Gehölzreihe in eine Strauchhecke (HFS) mit Schwarzem Holunder und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) über.

Westlich des Stellmoorweges grenzt eine weitere Intensivgrünlandfläche an, im Norden ein Getreideacker. Weiterhin befindet sich im Westen ein naturnahes Feldgehölz (HN) geringer Größe aus Stieleichen und Kiefern (*Pinus sylvestris*), in der Strauchschicht wurden teilweise Ziergehölze angepflanzt. Im Süden und Osten schließt sich das bestehende Gewerbegebiet (OGG) an, das sich zum Teil noch im Bau befindet (OX). Auf dem Gelände des Gewerbegebietes im Süden ist ein naturfernes Staugewässer (SXS) vorhanden, das von einer strukturarmen Grünanlage (PZ) umgeben ist. Ein neu angelegtes Regenrückhaltebecken grenzt im Norden an den Stellmoorweg. Auf den das Gewässer umgebenden Flächen befindet sich eine Extensivrasen-Einsaat (GRE).

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten

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

Streng geschützte Pflanzenarten gemäß des Anhangs IV der FFH-Richtlinie traten nicht auf. Hinweise auf Vorkommen dieser Arten liegen derzeit auch nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich, da keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

Bewertung

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

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

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

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

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

Tabelle 1: Im Geltungsbereich erfasste Biotoptypen und deren Bewertung.

Biotoptyp	Wertfaktor	Anmerkungen
Strauchhecke [HFS]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baumhecke [HFB]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelbäume [HBE]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Einzelsträucher [BE]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Nährstoffreicher Graben [FGR]	3	mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Sonstiger Graben [FGZ]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Intensivgrünland auf Moorböden [GIM]	2	geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Grünland-Einsaat [GA]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Acker [A]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptyp	Wert-faktor	Anmerkungen
Landwirtschaftliche Lagerfläche [EL]	1	sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

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

Tabelle 2: Im Geltungsbereich erfasste Wallhecke und deren Bewertung.

Biotoptyp	Wert-faktor	Anmerkungen
Baum-Strauch-Wallhecke [HWM]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baum-Wallhecke [HWB]	4	hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet einerseits von Acker- und Grünlandflächen sowie Gehölzstrukturen wie Baum-Wallhecken sowie Baum-Strauch-Wallhecken eingenommen wird. Die im Planungsraum vorkommenden Biotoptypen weisen größtenteils eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Unter Zugrundelegung der Fläche überwiegen jedoch Biotoptypen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Der Planungsraum weist größtenteils eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf.

Aufgrund der Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensräumen für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **erheblich** zu bewerten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Aufgrund der möglichen Betroffenheit von schutzwürdigen Landschaftsbestandteilen und Strukturen sind neben den aktuellen Bestand der Biotoptypen zusätzlich die im Planungsraum vorliegenden faunistischen Wertigkeiten zu ermitteln und darzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 113 werden im Frühjahr 2017 auf Grundlage einer Einmalbegehung und der Erfassung der vorherrschenden Lebensraumstrukturen eine Potenzialansprache für die Faunengruppen der Brutvögel, Fledermäuse, Lurche, Libellen und Heuschrecken durchgeführt.

Die Ergebnisse sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen und die artenschutzrechtliche Prüfung werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

3.1.4 Biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei sind u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Auf Basis der Ziele des Übereinkommens der Biologischen Vielfalt (Rio-Konvention von 1992) sind folgende Aspekte im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes zu prüfen:

- Artenvielfalt und
- Ökosystemschutz.

Allgemeines

Das Übereinkommen über die biologische Vielfalt (CBD) wurde auf der Konferenz der Vereinten Nationen zu Umwelt und Entwicklung (UNCED) im Jahr 1992 in Rio de Janeiro ausgehandelt. Das Vertragswerk, auch Konvention zur biologischen Vielfalt genannt, beinhaltet die Zustimmung von damals 187 Staaten zu folgenden drei übergeordneten Zielen:

- die Erhaltung biologischer Vielfalt,
- eine nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile sowie
- die gerechte Aufteilung der Vorteile aus der Nutzung genetischer Ressourcen.

Das Übereinkommen trat am 29.12.1993 völkerrechtlich in Kraft. Deutschland ist dabei seit 1994 Vertragspartei. Der Begriff "biologische Vielfalt" im Sinne des Übereinkommens umfasst drei verschiedene Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystemen,
- die Artenvielfalt und
- die genetische Vielfalt innerhalb von Arten.

Im Konventionstext ist dabei der Begriff „biologische Vielfalt“ wie folgt definiert:

„Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meer- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme.“

In der Rio-Konvention verpflichten sich die Vertragsparteien zur Erhaltung aller Bestandteile der biologischen Vielfalt, der aus ethischen und moralischen Gründen ein Eigenwert zuerkannt wird. Die biologische Vielfalt ermöglicht es den auf der Erde vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften in ihrem Fortbestand bei sich wandelnden Umweltbedingungen zu sichern. Dabei ist eine entsprechende Vielfältigkeit von Vorteil, da dann innerhalb dieser Bandbreite Organismen vorkommen, die mit geänderten äußeren Einflüssen besser zurechtkommen und so das Überleben der Population

sichern können. Die biologische Vielfalt stellt damit das Überleben einzelner Arten sicher. Um das Überleben einzelner Arten zu sichern ist ein Ökosystemschutz unabdingbar. Nur durch den Schutz der entsprechenden spezifischen Ökosysteme ist eine nachhaltige Sicherung der biologischen Vielfalt möglich.

Biologische Vielfalt im Rahmen des Umweltberichtes

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet sowie gefährdete Arten und die verschiedenen Lebensraumtypen gezeigt.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung des Gewerbegebietes erwartet.

Eine Verringerung der Artenvielfalt wird durch den weitest gehenden Erhalt der bestehenden Populationen sowie die Kompensation der prognostizierten erheblichen negativen Umweltauswirkungen vermieden, wobei einzelne Exemplare verschiedener Arten im Rahmen bau-, betriebs- und anlagebedingter Auswirkungen für den Genpool verloren gehen können. Die Auswirkungen können dennoch als nicht erheblich betrachtet werden, da stabile sich reproduzierende Populationen im Sinne der biologischen Vielfalt erhalten bleiben.

Die geplante Realisierung des Gewerbegebietes ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgut Boden

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

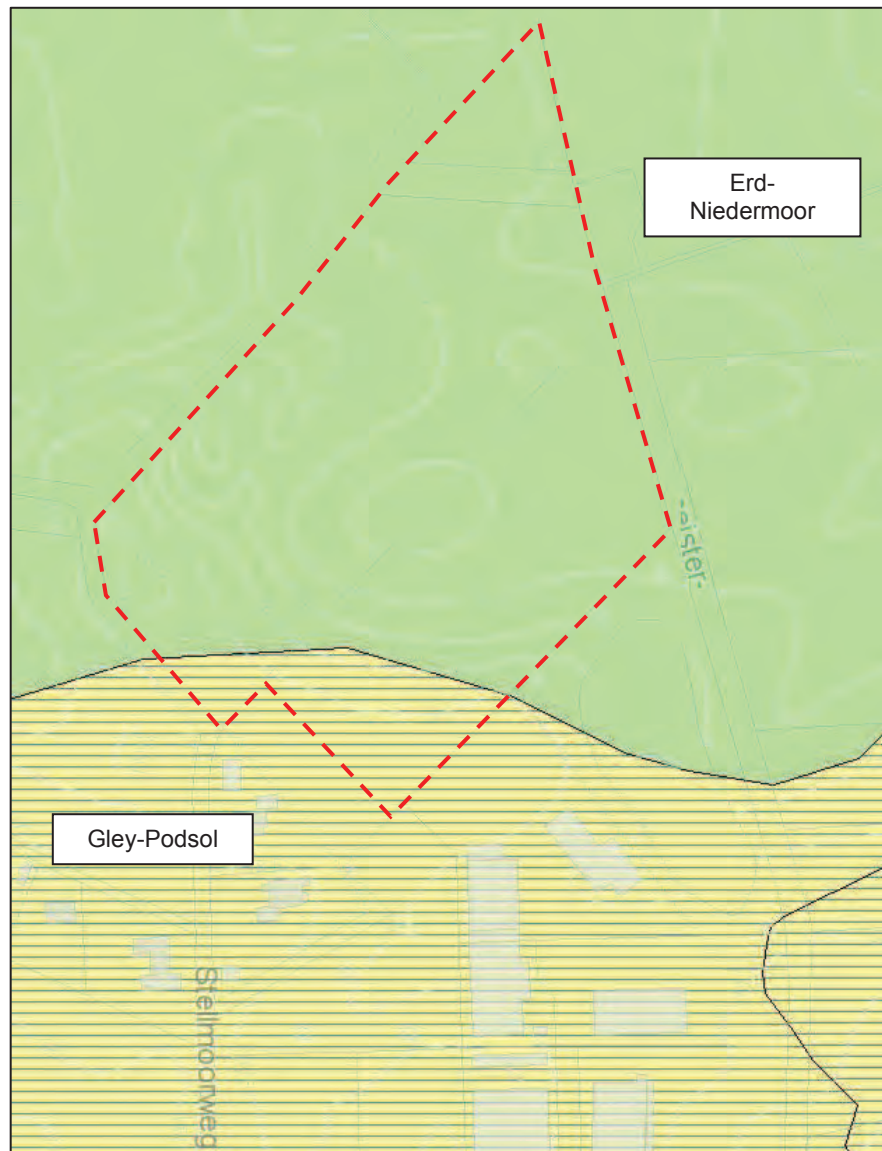


Abbildung 1: Übersicht der im Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Bodentypen (gestrichelte Linie = ungefähre Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2017 (unmaßstäblich))

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß den Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2017) überwiegend von Erd-Niedermoor eingenommen. Im südlichen Bereich ist Gley-Podsol ausgeprägt.

Flächengleich mit dem Vorkommen von Erd-Niedermoor befinden sich nach Aussagen des Datenservers des LBEG (2017) Suchräume für schutzwürdige Böden. Es handelt

sich bei dem vorkommenden Bodentyp um seltene Böden, die im landesweiten Vergleich nur eine geringe flächenhafte Verbreitung aufweisen.

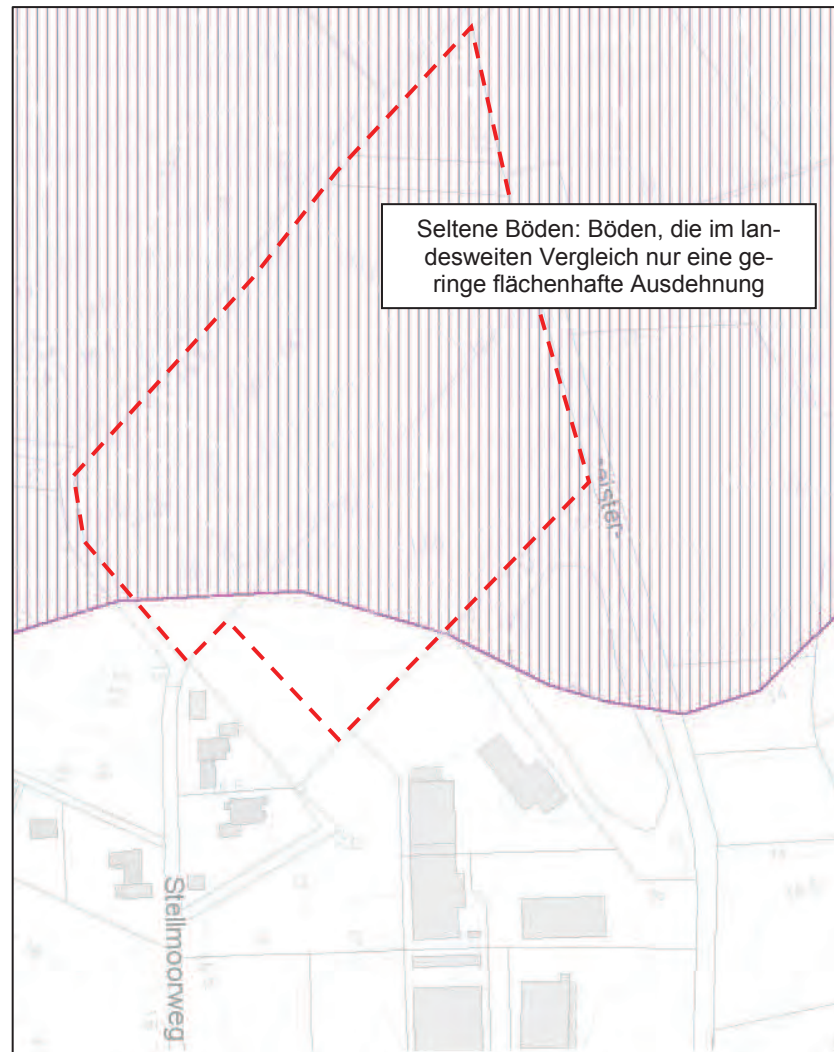


Abbildung 2: Darstellung der Abgrenzung des Suchraumes für schutzwürdige Böden und Lage des Plangebietes (Quelle: LBEG 2015 (unmaßstäblich))

Sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

Bewertung

Insgesamt wird der Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen und aufgrund der Darstellungen als Suchraum für schutzwürdige Böden als Boden mit hoher Bedeutung eingestuft.

Das hier vorgesehene Vorhaben verursacht neue Versiegelungsmöglichkeiten in einer Flächengröße von ca. 3,59 ha. Sämtliche Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenlufthaushaltes sowie des Boden-

wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Trotz der bereits teilweise vorhandenen anthropogenen Überformung des Bodens durch Entwässerung und landwirtschaftliche Nutzung ist die Überbauung dieses Bodens als eine **erhebliche Beeinträchtigung** zu bewerten.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen. Im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 59 wurde durch das Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG, Westerstede, ein Entwässerungskonzept (2009) erstellt.

Oberflächenwasser

Entlang der nordwestlich verlaufenden Geltungsbereichsgrenze sowie im Zentrum des Geltungsbereichs verlaufen Gräben, die teilweise als nährstoffreiche Gräben ausgeprägt sind.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2017) liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet und der Umgebung zwischen 51 und 100 mm/a.

Das Schutzz Potenzial des Grundwassers liegt im Plangebiet und seiner Umgebung im geringen Bereich. Der obere Grundwasserleiterkomplex befindet sich bei < -50 bis -100 m unter NN.

Bewertung

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Plangebiet und der Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Das Planvorhaben wird voraussichtlich **erhebliche negative Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser – Grundwasser - in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Diese resultieren aus der großflächigen Neuversiegelung von Flächen durch die vorbereitete Überbauung und die Überplanung aquatischen Lebensraums. Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen künftig nicht mehr möglich.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen 670 – 800 mm/a (LANDKREIS AMMERLAND 1995).

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lufterneuerung oder Temperatúrausgleich zu sorgen.

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

Bewertung

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen von Bedeutung. Hierbei sind die Nutzungen zu beachten, die durch ihren Ausstoß von Luftschadstoffen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) zu nachteiligen Veränderungen der Luftzusammensetzung führen und somit eine Beeinträchtigung der übrigen Schutzgüter darstellen. Das Schutzgut Klima ist hierbei eng mit dem Schutzgut Luft verbunden.

Luftverunreinigungen oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen werden im Zuge der Umweltprüfung die Berücksichtigung und der Erhalt klimarelevanter Bereiche bewertet. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lufterneuerung oder Temperatúrausgleich zu sorgen. Aktuell ist das Kleinklima durch die bestehenden Siedlungsstrukturen, Verkehrsflächen sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgeprägt und von allgemeiner Bedeutung.

Das Kleinklima im Planbereich ist durch die Acker- und Grünlandflächen, die Ortsrandlage und das angrenzende Gewerbegebiet „Leuchtenburg III“ gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch das angrenzende Gewerbegebiet und dem geringen Grünflächenanteil im Gewerbegebiet sind durch die Umsetzung des Planvorhabens **weniger erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

In dem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, wie z. B. der Erhalt der Wallhecke sowie weiterer Gehölzstrukturen, die den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 (5) BauGB i. V. m. § 1a (5) BauGB Rechnung tragen.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.



Abbildung 3: Luftbild und Lage des Plangebietes (Quelle: Bing 2017 (unmaßstäblich))

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch weitläufige Acker- und Grünlandfläche, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Flurstücksgrenzen im Norden, Westen und Süden werden von linearen Gehölzstrukturen gesäumt.

Bewertung

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu deutlich wahrnehmbaren Veränderungen der bisherigen überwiegend durch Grünland und Ackerflächen geprägten Fläche. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen kann von **weniger erheblichen Umweltauswirkungen** ausgegangen werden.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Die an der nordwestlichen sowie südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Wallhecken, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellen, sind als bedeutendes Kulturgut zu betrachten. Die Wallhecken werden vollständig erhalten und als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft gesichert.

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

Bewertung

Aufgrund der Festsetzung der Wallhecke als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verfügen sie nicht mehr über den Status „Schutzobjekt“. Die Auswirkungen auf das Kultur- und Sachgut Wallhecken wird demnach trotz des Erhalts des Großteils der Wallheckenstrukturen als erheblich eingeschätzt.

3.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Ver-

siegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.11 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, rein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 kommt es zu einem Verlust von Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Ebenso werden für die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser und Kultur und Sachgüter erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung auf das Schutzgut Klima / Luft sowie Landschaft als weniger erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

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

Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- keine bzw. geringe Erholungsfunktion - keine erheblichen Auswirkungen	•
Pflanzen	erhebliche negative Auswirkungen durch Verlust der Biotopstrukturen	••
Tiere	die Ergebnisse der Einmalerfassung sowie der Potenzialansprache werden im weiteren Verfahren in die Planung eingestellt	k. A.
Biologische Vielfalt	keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	Veränderung des lokalen Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung	••
Klima / Luft	geringe Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten	•
Landschaft	merkbare Veränderungen des Ort-/ Landschaftsbildes durch Überplanung von Grünland- und Ackerflächen	•
Kultur und Sachgüter	- Erhalt der Wallhecken - Aufhebung des Schutzstatus der Wallhecken	••
Wechselwirkungen	keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-

•• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 113 wird eine städtebauliche Erweiterung der örtlich bereits vorhandenen Gewerbegebiete erfolgen. Die entlang der nordwestlichen sowie südöstlichen Plangebietsgrenzen verlaufenden Wallhecken sowie Gehölzstrukturen bleiben vollständig erhalten und sorgen für eine natürliche Eingrünung.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Acker- und Grünlandbereich sowie Gehölzstrukturen würden weiterhin in der derzeitigen Form erhalten bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

4.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

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

Das geplante Vorhaben wird unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z. B. Schallschutz) und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden vollständigshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

4.1 Vermeidung / Minimierung

Allgemein gilt, dass in jeglicher Hinsicht der neuste Stand der Technik berücksichtigt wird und eine fachgerechte Entsorgung und Verwertung von Abfällen, die während der Bau- sowie der Betriebsphase anfallen, zu erfolgen hat.

4.1.1 Schutzgut Mensch

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Innerhalb der Gewerbegebiete (GE1, GE2) gem. § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) in dB(A)/m² (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.
- Zum Schutz vor Geruchsimmissionen sind innerhalb des als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiches nur Lagerhallen und Lagerplätze ohne ständige Arbeitsplätze sowie Stellplatzflächen zulässig.

4.1.2 Schutzgut Pflanzen

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Zum Schutz der Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:
 - das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
 - Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
 - bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
 - Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
 - Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
 - Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
 - die Rinde verletzt wird.
 - die Blattmasse stark verringert wird.
- Die das Plangebiet umgebenden Wallheckenstrukturen, Strauch- und Baumhecken werden als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.
- Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Zusätzlich sind folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu berücksichtigen:

- Eingriff in wertarme und vorgeprägte Biotope

4.1.3 Schutzgut Tiere

Maßnahmen, die dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung tragen werden im weiteren Verlauf der Planung festgesetzt und bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

4.1.4 Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf die Biologische Vielfalt erreicht werden.

4.1.5 Schutzgut Boden

Zusätzlich sind folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu berücksichtigen:

- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu erstellen.

4.1.6 Schutzgut Wasser

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht vorgesehen.

4.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes, die sich in Anpassung an den Klimawandel und die daraus resultierenden Extremwetterereignisse sowie Maßnahmen zum Klimaschutz gliedern, werden in der vorliegenden Bauleitplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und dadurch bedingte Vermeidung von Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erreicht werden.

4.1.8 Schutzgut Landschaft

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden verbindlich festgesetzt:

- Entsprechend den örtlichen Gebäudehöhen wird für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von ≤ 12 m festgesetzt.
- Die Wallhecken und sonstige lineare Gehölzstrukturen werden als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt und sorgen für eine Eingrünung des Geltungsbereichs.

4.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden verbindlich festgesetzt:

- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Wallhecken durch Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB.

4.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation

4.2.1 Bilanzierung Biotoptypen

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

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

- a) Flächenwert des Ist-Zustandes: Größe der Eingriffsfläche in m² x
Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps
- b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² x
Wertfaktor des geplanten Biotoptyps
- c) Flächenwert des Planungszustandes
- Flächenwert des Ist-Zustandes
= Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung)

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

Tabelle 4: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
HWB*	1.095	4	(4.380)	HWB*	1.095	4	(4.380)
HWM*	810	4	(3.240)	HWM*	630	4	(2.460)
HFS	305	3	915	HFS* ¹	305	3	915
HFB	795	3	2.385	HFB* ¹	795	3	2.385
BE**	20	3	60	GR* ²	8.475	1	8.385
FGR	155	3	465	X* ⁴	33.545	0	0
GIM	12.960	2	25.920	GR* ³	265	1	265
GIT	3.220	2	6.440	X* ⁵	2.130	0	0
GA	3.205	1	3.205				
A	24.835	1	24.835				
EL	220	1	220				

Ist-Zustand		Planung	
Flächenwert Ist-Zustand	64.445	Flächenwert Planungs-Zustand	11.950

- * Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell zur Kompensation von Eingriffen in vorkommende Wallhecken sind Wallheckenneuanlagen bzw. wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen. Um eine „Doppelkompensation“ zu vermeiden, werden die Wallhecken nicht zum Flächenwert dazugezählt.
- ** Gemäß dem angewendeten Bilanzierungsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) werden Einzelbäume und Einzelsträucher zusätzlich zur Grundfläche erfasst. Weiterhin sind vorhandene Einzelbäume zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronentrauffläche zu bestimmen. Dieser Flächenwert ist dem Wert der Grundfläche zuzuzählen. Aus diesem Grund ist bei einem Vorhandensein von Einzelbäumen die Gesamtfläche größer als die Geltungsbereichsgröße. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich indem die Flächen der Einzelbäume von der Gesamtfläche abgezogen werden. Pro Einzelbaum wurde eine Fläche von 20 m² angesetzt. Pro Einzelstrauch wurde eine Fläche von 10 m² angesetzt.
- *1 Festgesetzte zu erhaltende Strauchhecke bzw. Baumhecke gem. § 9 (1) NR. 25a BauGB
- *2 Die unversiegelten Flächen der Gewerbegebiete werden als artenarmer Scherrasen mit dem Wertfaktor 1 in der Bilanzierung berücksichtigt.
- *3 Die übrigen Bereiche der festgesetzten Verkehrsflächen (Planstraßen) werden als artenarmes Straßenbegleitgrün mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.
- *4 Vollständig versiegelte Flächen der Gewerbegebiete (GRZ von 0,8).
- *5 Vollständig versiegelte Flächen der Straßenverkehrsflächen (Planstraßen). Gerechnet wurde mit einer Versiegelungsrate von 90 %.

Flächenwert Planung	= 11.950
- Flächenwert Ist-Zustand	= 64.445
= Flächenwert des Eingriffs	= - 52.495

Es ergibt sich somit nach derzeitigem Kenntnisstand ein Flächenwert von – 52.495 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 5,24 ha bei Aufwertung um einen Wertfaktor. Bei einer Aufwertung der potenziellen Kompensationsflächen um zwei Wertfaktoren, wie es im Allgemeinen durch entsprechende Maßnahmenkonzepte möglich ist, ergibt sich ein Bedarf von **ca. 2,6 ha** Kompensationsbedarf auf externen Flächen.

Ferner wird insgesamt durch die vorliegende Planung eine Baum-Strauch-Wallhecke bzw. Baum-Wallhecke auf einer Länge von insgesamt ca. 360 m überplant bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde Rastede nicht weiter als Schutzobjekte festgesetzt. Zur Kompensation sind an anderer Stelle 360 m neue Wallhecken anzulegen oder wallheckenfördernde Maßnahmen durchzuführen.

Folgender Kompensationsansatz ist in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland bei der Wallhecke zu leisten:

- 360 m Baum-Strauch-Wallhecke (Verlust Wallheckenschutzstatus)	Kompensationsverhältnis 1:1
--	-----------------------------

4.2.2 Boden / Wasser

Auf einer Fläche von rd. 3,59 ha erfolgt die Neuversiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut Boden stellt dies einen erheblichen Eingriff

dar. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kann gem. dem Eingriffsmodell nach dem Nds. Städtetag (2013) zusammen zu den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Biotoptypen mit sich bringen multifunktional ebenfalls eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung von Nährstoffeinträgen oder Bodenbearbeitung mit sich bringen.

4.2.3 Kultur- und Sachgüter (Wallhecke)

Die erheblichen Beeinträchtigungen in die bestehende Wallhecke wird durch die Neu- anlage einer 360 m langen Wallhecke oder alternativ über wallheckenfördernde Maß- nahmen auf gleicher Länge über das Wallheckenschutzprogramm des Landkreises Ammerland kompensiert (s. o.).

4.3 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege auszugleichen (Aus- gleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsge- recht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Na- turraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschafts- gerecht neugestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Land- schaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Ein- griffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsge- mäßige Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Ersatz durchzuführen. Diese werden im weiteren Verlauf der Planung festgesetzt.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.4.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Weiterentwicklung des be- stehenden Gewerbegebietes Leuchtenburg III im Ortsteil Leuchtenburg durch die Fest- setzung von Gewerbegebieten (GE). Aufgrund des bereits bestehenden Gewerbege- bietes und der verkehrlichen und technischen Infrastruktur eignet sich dieser Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck. Ferner wurde der Geltungsbereich im Rahmen

der 43. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen.

4.4.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 werden Gewerbegebiete (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Das in Planung stehende Vorhaben. Die zulässige Nutzungsart ist aufgrund des benachbarten Gewerbegebietes und der vorhandenen Infrastruktur an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Bürgermeister-Brötje-Straße. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung einer Planstraße gesichert.

Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 52.205 Wertpunkten. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

5.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 113 wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

5.1.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 wurde durch das Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG ein Entwässerungskonzept erstellt. Ein schalltechnisches Gutachten wurde von der Technologie, Entwicklungen & Dienstleistungen GmbH, Bremerhaven, erstellt. Darüber hinaus erfolgt die Erstellung eines faunistischen Fachbeitrags auf Grundlage einer Einmalbefassung und einer Potenzialansprache. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt.

5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung bzw. wurde im Rahmen der Bestandserfassungen und Gutachten erhoben, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde Rastede stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen im Ortsteil Leuchtenburg durch die Erweiterung des Gewerbegebietes „Leuchtenburg III“ zu befriedigen.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung bzw. Überplanung. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser sowie Kultur und Sachgüter (Wallhecke) sind als erheblich zu bewerten. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaft sind als weniger erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsgebote zum Bebauungsplan Nr. 113 dargestellt. Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Planungsverlauf festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie entsprechende in die verbindliche Bauleitplanung eingestellten Maßnahmen auf Ersatzflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

7.0 QUELLENVERZEICHNIS

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

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-326.

EU-KOMMISSION (2000): NATURA 2000 – Gebietsmanagement. Die Vorgaben des Artikels 6 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG. – Luxemburg.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24: 1-76.

INGENIEURBÜRO BÖRJES GMBH & Co. KG (2009): Entwässerungskonzept für den BBPL Nr. 59 „Gewerbegebiet Leuchtenburg-Nord“.

LBEG-SERVER (2017): LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2016): Kartenserver des LBEG - Bodenübersichtskarte (1:50 000). Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

MELF (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm, vom 18.04.1989 (Bezug: Nieders. MU), Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2016): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: www.umwelt.niedersachsen.de

Schrödter, W., Habermann-Nieße, K. & Lehmberg, F. (2004): Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung

TECHNOLOGIE, ENTWICKLUNGEN & DIENSTLEISTUNGEN GMBH (2009): Schallimmissionsprognose im Rahmen der städtebaulichen Planung für das Gewerbegebiet Leuchtenburg.

UMWELT UND PLANUNGSAMT (1995): Landschaftsrahmenplan Landkreis Ammerland.

ANLAGEN

Plan 1:

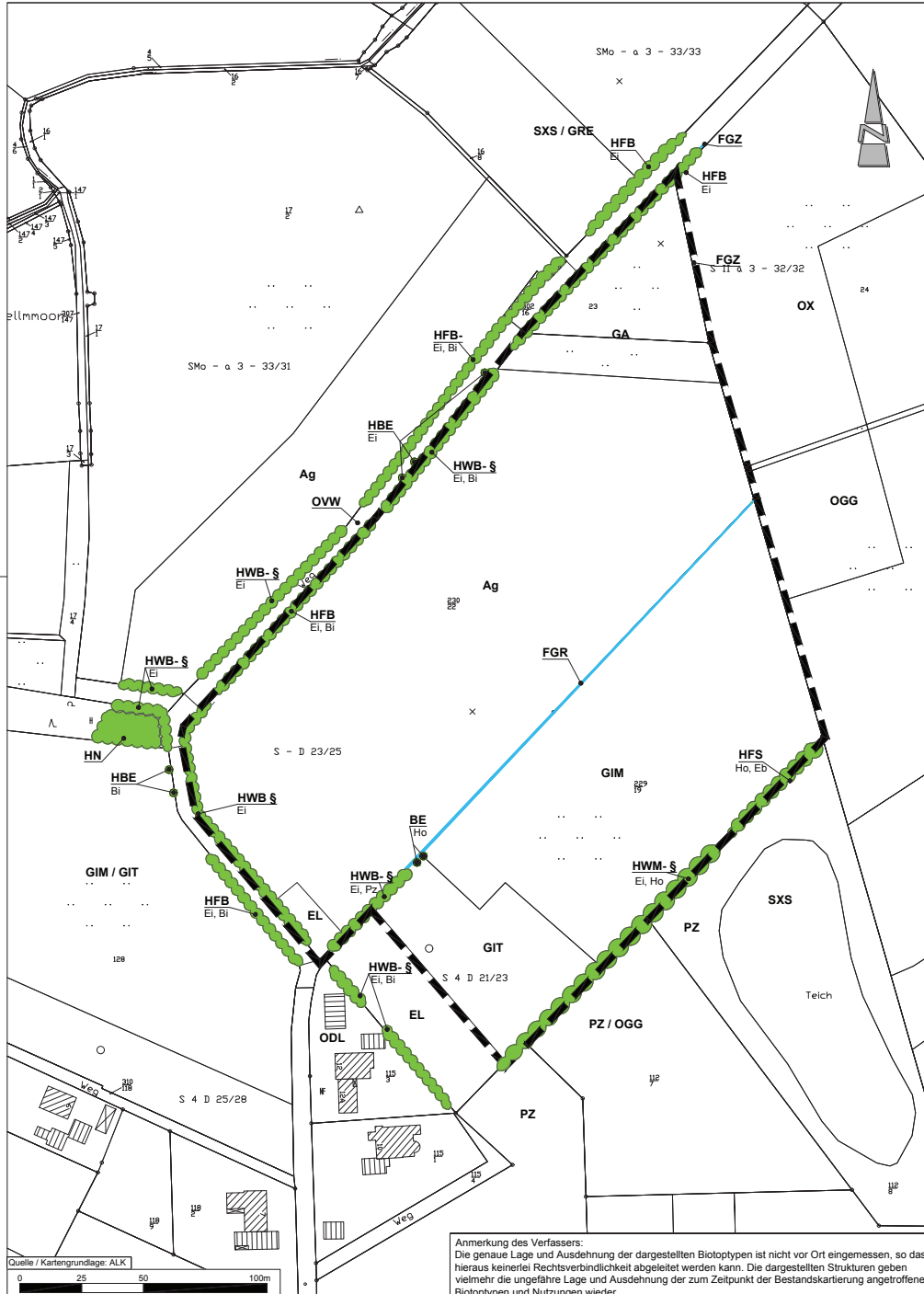
Bestand Biotoptypen

Plan 2:
Planung

Gemeinde Rastede

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bgm.-Brötje-Straße"

Bestand Biototypen



Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biototypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biototypen und Nutzungen wieder.

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113
- Einzelbaum, Einzelstrauch
- Gehölze
- geschützter Biototyp nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG

Biototypen (Stand 05/2017)

- Gehölzbestände**
- BE Einzelstrauch
 - HBE Einzelbaum
 - HFB Baumhecke
 - HFS Strauchhecke
 - HWB Baumwallhecke
 - HWM Strauch-Baumwallhecke
 - HN Naturnahes Feldgehölz
 - Zusätze:
- = lückiger Gehölzbestand, degradierter Wall

- Gewässer**
- FGR Nährstoffreicher Graben
 - FGZ Sonstiger Graben
 - SXS Sonstiges naturnahes Stauwasser

- Grünland**
- GA Grünland-Einsatz
 - GIM Intensivgrünland auf Moorböden
 - GIT Intensivgrünland trockenerer Mineralböden

- Ackerbiotope**
- Ag Getreideacker
 - EL Landwirtschaftliche Lagerfläche

- Siedlungsbiotope**
- GRE Extensivrasen-Einsatz
 - ODL Gehölz
 - OGG Gewerbegebiet
 - OVW Weg
 - OX Baustelle
 - PZ Sonstige Grünanlage

[Biototypenkürzel nach „Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2016)]

Abkürzungen für Gehölzarten

- | | | |
|----|--------------------|-------------------------|
| Bi | Hänge-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Eb | Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Ei | Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Ho | Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Pz | Zitterpappel | <i>Populus tremula</i> |

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 113 "Bgm.-Brötje-Straße"

Planart: Bestand Biototypen

Maßstab	Projekt: 17-2406	Datum	Unterschrift
1 : 1.000	Plan-Nr. 1	Bearbeitet: 05/2017	Fittje
		Gezeichnet: 05/2017	Droste/Krause
		Geprüft: 05/2017	Diekmann

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

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



Stand 22.05.2017

Gemeinde Rastede

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 113 "Erweiterung Gewerbegebiet Bgm.-Brötje-Straße"

Planung



Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keinerlei Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Planzeichenerklärung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113



EF = Erhaltungsfäche
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)



Schutzstreifen für Gehölzbereiche
Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bodenausschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 113 "Bgm.-Brötje-Straße"

Planart: **Planung**

Maßstab	Projekt: 17-2406	Datum	Unterschrift
1 : 1.000	Plan-Nr. 2	Bearbeitet:	05/2017 Droste
		Gezeichnet:	05/2017 Droste
		Geprüft:	05/2017 Diekmann

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

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



Stand 22.05.2017

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

Vorlage-Nr.: 2017/120freigegeben am **17.07.2017****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 13.07.2017

Änderung Bebauungsplan 17

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.08.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.08.2017	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan 17 wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der örtlichen Bauvorschriften geändert.

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan 17 umfasst das Wohngebiet zwischen Nethener Weg, Spillestraße, Stöltjestraße und Heideweg im Ortsteil Hahn-Lehmden. Ausgewiesen sind dort reine und allgemeine Wohngebiete in zweigeschossiger (straßenseitige Grundstücke) und eingeschossiger Bauweise (Hintergrundstücke). Weitere Festsetzungen zur Baugestaltung, beispielsweise Trauf- und Firsthöhen oder Mindestdachneigungen wurden weder im Ursprungsplan von 1973 noch in den bisher rechtskräftig gewordenen Änderungen getroffen.

Somit sind im Geltungsbereich auch größere Wohnhäuser ohne Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten zulässig, die bei Ausnutzung der festgesetzten Zweigeschossigkeit mit Staffelgeschoss deutlich über das Maß der baulichen Nutzung der tatsächlich vorhandenen Gebäude hinausgehen. Das Wohngebiet besteht aus überwiegend in eingeschossiger Bauweise errichteten Einfamilienhäusern mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach. Moderne Baustile sind bisher – wie für Baugebiete der 1970'er Jahre üblich – kaum vorhanden.

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage für ein Grundstück an der Stöltjestraße vor, wonach straßenseitig ein zweigeschossiges 4-Parteienhaus und rückwärtig ein eingeschossiges Doppelhaus errichtet werden sollen.

Bei einem Vergleich der tatsächlich vorhandenen Bebauung mit den planungsrechtlich zulässigen Bebauungen wird eine deutliche Diskrepanz in der Geschossigkeit

und Dachneigung sichtbar, die zu befürchten lässt, dass bei Neubauvorhaben die einheitliche Siedlungsstruktur zerstört und das Ortsbild nachhaltig geschädigt wird.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung zu überarbeiten sowie örtliche Bauvorschriften zu erlassen, die sich an der tatsächlichen Bebauung orientieren.

Soweit der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans 17 gefasst wird, kann die Gemeinde die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB gegenüber dem Landkreis beantragen, sodass für die Dauer von einem Jahr keine abschließende Entscheidung in o. g. Bauvoranfrage getroffen werden kann. Innerhalb dieser Zeit kann dann der Bebauungsplan mit neuen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erarbeitet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

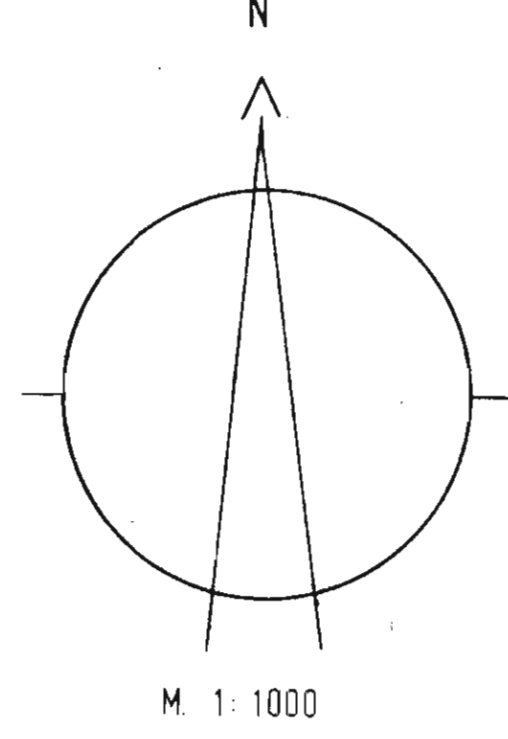
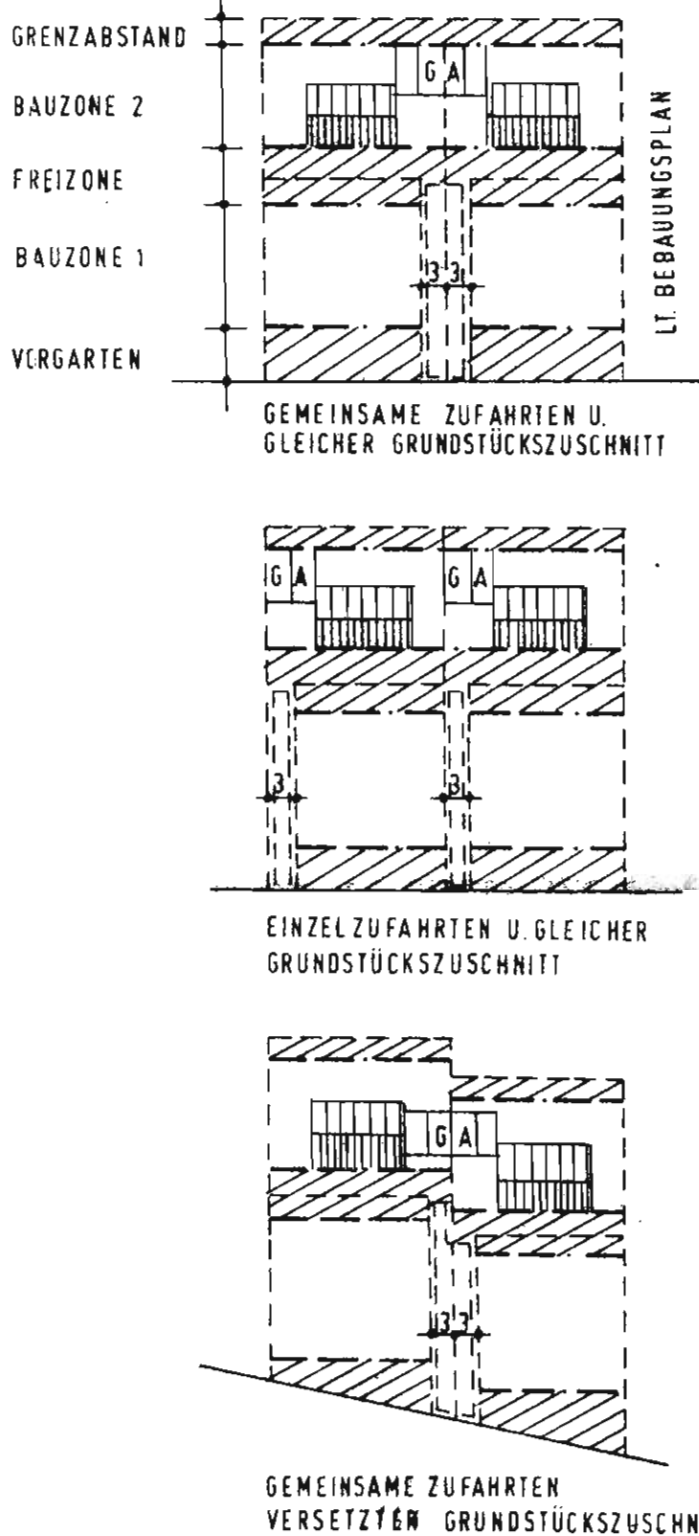
Keine.

Anlagen:

Bebauungsplan 17

Planzeichenerklärung		
Darstellung	Planzeichen	verwendet
Art der baulichen Nutzung		
Kleinsiedlungsgebiet		☐
Reines Wohngebiet		☐
Allgemeines Wohngebiet		☐
Dortgebiet		☐
Mischgebiet		☐
Kerngebiet		☐
Gewerbegebiet		☐
Industriegebiet		☐
Wohnendhausgebiet		☐
Sondergebiet		☐
Maß der baulichen Nutzung		
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		☐
Grundflächenzahl		☐
Geschoßflächenzahl		☐
Baumassenzahl		☐
Bauweise - Baulinien - Baugrenzen		
Offene Bauweise		☐
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		☐
Nur Gruppenhäuser zulässig		☐
Geschlossene Bauweise		☐
Baulinien		☐
Baugrenzen		☐
Gemein - bedarfsflächen		
Flächen des Gemein - bedarfs		☐
Verwaltungsgebäude		☐
Schule		☐
Krankenhaus		☐
Theater		☐
Jugendheim - Jugendherberge		☐
Post		☐
Kirche		☐
Hallenbad		☐
Kindertagesstätte - Kindergarten		☐
Schutzraum		☐
Feuerwehr		☐
Verkehrflächen		
Öffentliche Parkflächen		☐
Straßenbegrenzungslinien (Autobahn oder ähnliche Straßen)		☐
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen		☐
Flächen für Versorgungsanlagen		
Flächen für Versorgungsanlagen		☐
Elektrizitätswerk		☐
Gaswerk		☐
Wasserbehälter		☐
Umformstation		☐
Pumpwerk		☐
Müllbeseitigungsanlage		☐
Fernheizwerk		☐
Wasserwerk		☐
Umspannwerk		☐
Brunnen		☐
Kläranlage		☐
Führung von Versorgungsanlagen		
Leitungsführung		☐
W = Wasser, A = Abwasser, E = Elektrizität, G = Gas		☐
Grünflächen		
Grünflächen		☐
Parkanlage		☐
Zeltplatz		☐
Badepark		☐
Friedhof		☐
Dauerkleingärten		☐
Sportplatz		☐
Spielplatz		☐
Wasserflächen - Wasserwirtschaft		
Wasserflächen		☐
Flächen der Wasserwirtschaft		☐
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen		
Stellplätze		☐
Gärten		☐
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte		☐
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		☐
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		☐
Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen		
Natur- und Landschaftsschutz		☐
Naturschutz		☐
Landschaftsschutz		☐
Flächen für Bahnanlagen		☐
Flächen für den Luftverkehr		☐
Flughafen		☐
Sichtdreieck		☐
Bewuchs bis 80 cm Höhe zulässig - Nebenanlagen nicht zulässig		☐
Zu- und Ausfahrtsverbot		☐
Aufzubauende Bebauung Bauweise (zwingend) Bauweise (freiwillig) (ohne Rechtsverbindlichkeit) Grundflächenzahl, Vorzeichen (ohne Rechtsverbindlichkeit) Baugrenze Nicht bebaubare Fläche		

UNVERBINDLICHE BEBAUUNGSVORSCHLÄGE FÜR DIE GEPLANTE RÜCKWÄRTIGE VERDICHTUNG



Geändert
durch Beschluß des Rates der Gemeinde Rastede vom 11.6.1974,
Genehmigt
mit Verfügung des Präs. des Nds. Verw.-Bez. Oldenburg am 4.12.1974

Bebauungsplan 17

HAHN - LEHMDEN

Gemeinde Rastede

Anlage 1 zu Vorlage 2017/120

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN NETHENER WEG (IM NORD-OSTEN), SPILLESTRASSE (IM NORDEN) UND STÜLTJESTRASSE (IM SÜDEN U. WESTEN) SOWIE HEIDEWEG (IM OSTEN)

Entgegenstehende oder gleichlautende beschlossene Pläne im Bereich dieses Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung nach § 12 Bundesbaugesetz vom 28. Juni 1960 außer Kraft.

Für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, die nicht gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchzuführen werden, die einem Neubau gleich kommen. Sonstige andere Umbauten sind als Ausnahmen zulässig.

1 Planungsgrundlage

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand v. 8.8.1972). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (§ 1 Planzeichenverordnung v. 18.1.1965)

Vorl. den 14. Aug. 1972
Katasteramt
gez. Ove
Vermessungsleiter

2 Ausarbeitung

Im Auftrag der Gemeinde gemäß § 2 (3) BBauG ausgearbeitet
Bremen, den 23.5. 1973
Institut Stadt- und Raumplanung

instara
28 Bremen 41 - Bevenser Straße
Ruf. 45 0067/68

3 Entwurfsbeschuß

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.6.1972 beschlossen.

4 Auslegungsbekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 2 (6) BBauG am 10.7.1972 ortsüblich bekanntgemacht

5 Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 18.7. bis zum 21.8.1972 gemäß § 2 (5) BBauG ausgelegt.

Allesch

6 Satzungsbeschuß

Mit allen Teilen gemäß §§ 2 u. 10 BBauG in Verbindung mit §§ 6 u. 40 der Nds. Gemeindeordnung am 19.9.72 vom Rat der Gemeinde Rastede als Satzung beschlossen und damit zum Bebauungsplan erhoben.

Friedrich
Bürgermeister

Allesch
Gemeindedirektor

7 Genehmigung

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESHAUSESETZES V. 23. JUNI 1960 (BGBl. I S. 1222) 1973
VERFÜGUNG VOM 14. FEBRUAR 1973
DER PRÄSIDENT
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 14. Februar 1973
Im Auftrage:
Allesch
Gemeindedirektor

8 Rechtsverbindlich

Bekanntgemacht gemäß § 12 d. BBauG im Amtsblatt des Nds. Verw.-Bez. Oldenburg am 16. März 1973

Allesch
Gemeindedirektor